



## INDICAZIONI SUI MUTUI

I contratti di mutuo possono essere differenti principalmente in funzione della durata, della finalità e dei tassi d'interesse.

### Durata

La legislazione contempla l'esistenza di mutui di media o lunga durata, quindi esistono mutui da 5, 10, 15, 20 anni, e se necessario, anche se utilizzati più raramente, da 25 o 30 anni.

### Finalità

Il motivo per cui si chiede un mutuo è solitamente legato ad esigenze specifiche, tra le finalità principali che portano alla richiesta del credito si trovano:

- l'acquisto di un immobile;
- la costruzione di un immobile;
- la ristrutturazione di un immobile;
- la mancata liquidità.

Il mutuo più frequentemente richiesto è quello per l'acquisto di un immobile. In riferimento a questo, nel caso della prima casa il contratto presenta particolari facilitazioni e detrazioni previste dalla legge.

E' facile intuire come il mutuo sia un servizio erogato dalle banche, dagli istituti di credito e dalle società finanziarie non solo nel caso di un acquisto immobiliare. Infatti, viene spesso richiesto per sostenere grosse spese, come: la ristrutturazione, la costruzione di un immobile o per i più diversi motivi (tra cui l'acquisto di un'auto, di uno yacht, dell'arredamento, ecc.).

Un mutuo immobiliare arriva a coprire fino all' 80% del valore dell'immobile stesso, anche se alcune banche e istituti di credito arrivano ad erogare mutui pari al 100% del valore, naturalmente, richiedendo maggiori garanzie.

Il mutuo per mancata liquidità per la banca è un servizio ad alto rischio, per cui viene erogato molto raramente e solitamente solo a clienti fidati.

### Tassi d'interesse

Prima di parlare di tasso è bene definire il concetto di interesse.

L'interesse è il prezzo da pagare per riuscire ad avere accessibilità diretta alla somma di denaro richiesta al mutuante (banca, istituto di credito o società finanziaria) per un certo periodo di tempo.

L'interesse è, in questo senso, il "prezzo del denaro".

Il tasso d'interesse è dichiarato in percentuale.

I mutui possono differenziarsi anche in base al tasso d'interesse adottato, ed i tassi più comunemente utilizzati sono:

- tasso fisso;
- tasso variabile;
- tasso misto.

Il mutuo a tasso fisso presenta lo stesso tasso d'interesse fino all'estinzione del mutuo. Il tasso viene fissato nel momento della stipula in base al tasso di riferimento del mercato "Eurirs" (cioè il tasso interbancario di riferimento per i mutui a tasso fisso, diffuso ogni giorno dalla Federazione Bancaria Europea. E' spesso detto anche IRS: Interest Rate Swap).

Ancora prima del pagamento della prima rata è possibile conoscere l'ammontare del debito da restituire ad ogni singola rata del mutuo, comprensiva di capitale, spese ed interessi.

E' particolarmente indicato per i lavoratori dipendenti e nel caso di una prevista inflazione, che porterebbe i tassi ad aumentare in riferimento alla conseguente crescita dell'Eurirs.

Il mutuo a tasso variabile si propone con un tasso di interesse che muta in relazione all'andamento di una o più misure di riferimento specificatamente puntualizzate nel contratto. A differenza del mutuo a tasso fisso, quello variabile viene calcolato sull' "Euribor" (cioè il tasso interbancario di riferimento per i mutui a tasso variabile diffuso ogni giorno dalla Federazione Bancaria Europea).

Ogni rata ha un suo valore specifico in base all'andamento del mercato in quel preciso momento.

Il tasso variabile ha in sé la componente rischio: se l'inflazione cala la rata diminuisce, in caso contrario aumenta. Il tasso iniziale è generalmente più contenuto, rispetto a quello fisso, ed una volta in atto segue l'andamento del mercato.

Sede legale: Via Gabriele Jannelli 45/A - 80131 Napoli

Sede operativa: via Casarea, 45 "Complesso San Mauro" - 80013 Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel. 081 8429802 - Tel. e fax 081 8430007 - [www.unimedici.it](http://www.unimedici.it) - [info@unimedici.it](mailto:info@unimedici.it)



Nel mutuo a tasso misto, invece, il tasso d'interesse può essere modificato da fisso a variabile o viceversa indicando con precisione nel contratto le condizioni e le scadenze.

Un'altra ipotesi di proposta di mutuo a tasso misto presenta una parte del capitale da restituire a tasso fisso e l'altra a tasso variabile.

E' solitamente utilizzato da quei mutuatari eternamente indecisi, che non sanno scegliere in modo definitivo quale tasso d'interesse meglio soddisfa le loro esigenze.

Dopo aver descritto le principali tipologie di tasso d'interesse è utile dedicare alcune righe di spiegazione allo spread, che rappresenta la vera e propria remunerazione per la banca. Lo spread viene stabilito durante la stipulazione del contratto attraverso un valore percentuale che varia solitamente tra l'1% ed il 3%.

Il tasso d'interesse effettivo è determinato dallo spread sommato al tasso di riferimento del mercato, che nel caso di tasso fisso è rappresentato dall'Eurirs e dall'Euribor per quello variabile.

Le condizioni dei diversi tipi di mutuo possono variare da proposta a proposta, i mutuanti diventano sempre più elastici e la personalizzazione del servizio è sempre più fattibile. Infatti, i mutui sopra elencati sono quelli più comunemente utilizzati, ma ogni istituto bancario o di credito propone delle proprie soluzioni.

Sede legale: Via Gabriele Jannelli 45/A - 80131 Napoli

Sede operativa: via Casarea, 45 "Complesso San Mauro" - 80013 Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel. 081 8429802 - Tel. e fax 081 8430007 - [www.unimedici.it](http://www.unimedici.it) - [info@unimedici.it](mailto:info@unimedici.it)