

Vademecum per chi richiede un mutuo ipotecario

Ultimo aggiornamento sabato 20 settembre 2008

Vademecum per chi richiede un mutuo ipotecario

A cura di:

- Federnotai
- Adiconsum
- Federconsumatori
- Movimento Consumatori
- ACU
- Adoc
- Unione Nazionale Consumatori
- Lega Consumatori Acli
- Movimento di Difesa del Cittadino

Cosa si deve valutare nella scelta di un mutuo

La chiarezza del contratto

Il tasso

Le spese accessorie

La penale per estinzione anticipata

I tempi di istruttoria

Il tasso di mora per ritardato pagamento

E' necessario inoltre conoscere

Le modalità di erogazione

La detraibilità fiscale

L'importo dell'ipoteca

Le modalità di cancellazione dell'ipoteca

I limiti alla facoltà di vendere

Le garanzie supplementari richieste dalla banca

Focus su...

La rinegoziazione

Le clausole vessatorie

I consulenti e gli intermediari

La chiarezza del contratto

Spesso i contratti di mutuo sono di difficile comprensione. Questo in parte è dovuto alla necessità di utilizzare termini tecnici insostituibili; in parte tuttavia il problema potrebbe essere superato con uno sforzo di semplificazione che garantirebbe un rapporto più chiaro tra banche e utenti. E' consigliabile avere in anticipo il testo del contratto e, soprattutto, delle "condizioni generali" proposte dalla banca.

Se si incontrano difficoltà nella comprensione e se le risposte date dai funzionari non sono soddisfacenti ci si può rivolgere sia alle associazioni dei consumatori, sia al notaio, che daranno le spiegazioni del caso anche prima della stipulazione del mutuo. La poca chiarezza del contratto può anche essere indizio di scarsa qualità del prodotto, la qual cosa rende consigliabile rivolgersi a un altro istituto di credito.

Il tasso

E' generalmente l'elemento principale o esclusivo nella valutazione di un mutuo. E' invece importante approfondire altri fattori, qui sotto elencati, prima di effettuare la scelta, in quanto è opportuno valutare il peso complessivo che le rate del mutuo avranno sul bilancio familiare.

E' necessario pertanto informarsi sulla differenza tra tasso d'ingresso, più basso per le prime semestralità e tasso a regime, nonché valutare la differenza tra tasso fisso e tasso indicizzato, poiché ad esempio un basso tasso di ingresso può essere allettante ma riservare la sgradita sorpresa di tassi a regime molto alti, mentre un tasso fisso oggi conveniente può diventare oneroso in poco tempo. Inoltre, nella formazione della rata mensile, al tasso di interesse si

aggiungono altre spese che è necessario conoscere per tempo.

Le spese accessorie

Qui si possono trovare spiacevoli sorprese in termini di oneri economici; è quindi opportuno esaminare con attenzione e comparare le tasse sul mutuo, le spese di perizia e di istruttoria, le assicurazioni - più o meno imposte - con le quali la banca si garantisce contro il rischio di incendio/scoppio dell'immobile o morte del mutuatario. È bene inoltre informarsi preventivamente sulle spese notarili che, per diverse ragioni, possono variare a parità di somma mutuata.

La penale per estinzione anticipata

È opportuno individuare nel contratto il costo per l'estinzione anticipata del mutuo. Spesso le banche - ma non tutte - richiedevano una percentuale rilevante del capitale residuo (persino superiore al 2%) per accettare che il mutuatario si liberi in anticipo del debito. Ci può rendere assai gravoso vendere la casa prima di quanto programmato, in particolare nel caso di mutui agevolati o stipulati in base a convenzioni particolari, che non consentono il trasferimento del mutuo al nuovo acquirente.

A seguito delle nuove leggi "Bersani" ora le banche, per i nuovi mutui, non possono più porre penali di estinzione anticipata per i mutui contratti per l'acquisto da parte di persone fisiche di unità abitative e pertinenze (anche se non prima casa) e di unità immobiliari destinate all'esercizio della propria attività lavorativa.

Per i mutui stipulati precedentemente all'entrata in vigore di tali leggi è previsto invece che le penali non possano essere superiori ad una certa percentuale, che varia a seconda dell'anno in cui il mutuo è stato stipulato e del tipo di tasso (fisso o variabile). Pertanto le penali eventualmente superiori a tale percentuale verranno ridotte fino alla concorrenza di essa al momento dell'estinzione anticipata, ma ciò solamente qualora ne sia fatta richiesta scritta dal cliente al momento di estinzione del mutuo.

I tempi di istruttoria

Quando ci si impegna a comperare una casa entro un dato termine e si deve pagare una penale al venditore per il ritardo, tempi lunghi di istruttoria per la concessione del mutuo possono costare cari. Di regola 60 giorni sono più che sufficienti per ottenere un mutuo ipotecario.

Il tasso di mora per ritardato pagamento

Anche se chi chiede un mutuo non pensa di venire a trovarsi nelle condizioni di non poter pagare puntualmente le rate, è necessario valutare attentamente anche questa eventualità per evitare che circostanze sfavorevoli e impreviste producano pericolosi effetti a catena.

Le modalità di erogazione

Poichè l'ipoteca esiste solo dal momento in cui il notaio la iscrive nell'apposito ufficio, e ciò può essere fatto solo dopo la stipula del mutuo, spesso la banca trattiene la somma mutuata sino a quando la pratica sia stata espletata, il che significa dover aspettare due o tre settimane prima di poter disporre del denaro ottenuto in prestito. Nel caso di una compravendita immobiliare il venditore dovrà di conseguenza attendere alcuni giorni per essere pagato.

Bisogna informarsi presso la banca e presso il notaio sui tempi di effettiva disponibilità del denaro. Per evitare questa attesa, alcune banche mettono subito a disposizione la somma mutuata a titolo di prefinanziamento, nel qual caso è opportuno verificare quali siano gli interessi che la banca richiede. In alternativa al prefinanziamento è necessario accordarsi in anticipo con il venditore il quale, se vende prima di incassare tutto il prezzo, deve essere opportunamente garantito. È compito del notaio proporre e spiegare alle parti le diverse soluzioni possibili.

La detraibilità fiscale

La legge prevede la detraibilità fiscale di una parte degli interessi passivi e relativi oneri accessori pagati per mutui ipotecari stipulati per l'acquisto di immobili e/o per interventi di recupero edilizio. Questa possibilità di abbattimento dell'onere fiscale va dunque esaminata con attenzione, eventualmente con l'aiuto di un esperto, per valutare la sua incidenza sul costo complessivo del mutuo.

L'importo dell'ipoteca

L'ipoteca è la garanzia che consente alla banca di recuperare forzatamente il proprio credito quando il debitore non paga. Al debito principale (capitale) debbono essere aggiunti gli interessi stabiliti per il mutuo, quelli per il ritardo, le spese della procedura per la vendita all'asta della casa. Per questa ragione l'ipoteca viene iscritta per un importo molto superiore a quello del mutuo. Ciò significa che sino a quell'importo il valore della casa è riservato alla banca e che un eventuale altro mutuo - che tuttavia non sempre le banche concedono - potrà essere richiesto solo sul valore residuo dell'immobile.

Le modalità di cancellazione dell'ipoteca

Il mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata. L'ipoteca che lo garantisce, invece, rimane in vita sino a quando siano trascorsi vent'anni dalla sua costituzione, in pratica da quando il mutuo è stato concesso. Per i mutui di durata inferiore ai vent'anni, perciò vi è un periodo di tempo in cui l'ipoteca esiste anche se non ha più alcuna utilità.

In questi casi non conviene chiedere alla banca di cancellare l'ipoteca salvo che si debba vendere la casa. È bene ricordare che la cancellazione di un'ipoteca richiede sempre alcuni mesi e che il suo costo non è trascurabile (circa 1 milione per un'ipoteca di 300 milioni).

I limiti alla facoltà di vendere

Alcuni contratti di mutuo prevedono che l'utente non possa vendere la casa prima di aver finito di pagare il mutuo, obbligandolo in caso contrario a estinguere anticipatamente il debito e a far fronte quindi anche all'eventuale penale. Clausole di questo tipo non devono essere sottovalutate perché possono creare un serio intralcio nel momento in cui si volesse cambiare casa. Non tutte le banche le impongono: si potrà chiederne la soppressione oppure cambiare banca. In ogni caso il divieto di vendere la casa deve essere contenuto entro ragionevoli limiti di tempo (ad esempio cinque anni).

Le garanzie supplementari richieste dalla banca

Nel concedere un mutuo la banca deve valutare non solo il valore della casa offerta in garanzia, ma anche la capacità del debitore di pagare le rate del mutuo. Per questa ragione, talvolta, viene richiesta la fidejussione da parte di un terzo (ad esempio da parte di un genitore per il figlio). Questa prassi bancaria è corretta purché siano determinati i limiti di importo e la durata della fidejussione. È invece da respingere l'eventuale richiesta della banca (più spesso sono le finanziarie a seguire questa prassi) di una procura a vendere la casa nel caso in cui non vengano pagate le rate del mutuo.

La rinegoziazione

La discesa dei tassi di interesse che si è verificata ultimamente ha reso possibile "cambiare in corsa" le condizioni dei mutui. La rinegoziazione può essere considerata una conquista di uso generale, ma dipende dalla volontà delle parti (banca - mutuatario). La rinegoziazione può essere relativa solo al tasso o alla durata, ovvero comportare la chiusura del vecchio mutuo e l'apertura di uno nuovo con i conseguenti costi, che devono essere attentamente valutati in relazione al vantaggio che deriva dalla diminuzione degli interessi.

Le clausole vessatorie

Gli abusi talvolta subiti dai consumatori nella stipulazione di un mutuo per l'acquisto di un immobile, quali penali molto onerose in caso di rimborso anticipato, limiti alla facoltà di vendere il bene ipotecato trasferendo il mutuo a terzi, oggi possono essere combattuti anche grazie alla nuova disciplina delle clausole abusive.

Proprio le clausole vessatorie-abusive sono state uno degli aspetti più problematici sui quali sono intervenute l'Associazione Bancaria Italiana e le associazioni dei consumatori firmatarie di questo Vademecum, nella ridefinizione del giusto equilibrio di diritti-doveri tra cliente e banca.

L'utente deve innanzitutto pretendere che le clausole contrattuali proposte dalla banca siano sempre comprensibili e gli siano comunicate con sufficiente anticipo.

Qualora alcuni termini del contratto determinino uno squilibrio di diritti e obblighi a carico del consumatore, i medesimi possono essere automaticamente ritenuti inefficaci. Le associazioni a difesa dei consumatori possono citare in giudizio gli istituti di credito che utilizzino condizioni generali di contratto abusive e chiedere al giudice che ne vieti l'uso.

I consulenti e gli intermediari

Cchiedere e ottenere un mutuo per l'acquisto della casa, oggi, è un'operazione a portata di tutti. È normalmente

sufficiente rivolgersi ad una banca e produrre i pochi documenti che questa chiede. Non si giustificano, perciò percentuali rilevanti richieste talvolta da "mediatori finanziari".

Chi chiede un mutuo e ha bisogno di chiarimenti, ha sempre a disposizione le associazioni dei consumatori e il notaio, professionista imparziale, la cui scelta spetta al mutuatario e il cui intervento, necessario per la costituzione dell'ipoteca, rappresenta un costo che potrà essere utilizzato al meglio per avere tutta la consulenza necessaria.