

Trento, 30 maggio 2016

Comunicato stampa

Confronto mutui: sfruttare ancora l'opportunità della surroga!

Con il costo del denaro così basso (Euribor 360/3Mesi = - 0,26%, al 26.05.2016), tutti coloro che hanno mutui accesi qualche anno fa con tasso variabile o con tasso fisso hanno l'opportunità di cambiare banca e, di conseguenza, mutuo, con la surroga o, c.d. portabilità.

La surroga è uno strumento disciplinato dal codice civile e dal Testo Unico Bancario art. 120-*quater*: il consumatore (e la microimpresa) non deve fare altro che trovare una nuova banca che applichi condizioni migliori e tempo trenta giorni il mutuo viene spostato da una banca all'altra, gratuitamente. Ce ne siamo occupati lo scorso anno <http://www.centroconsumatori.tn.it/download/141dextqpgPeh.pdf>

Se avete un mutuo a tasso variabile, controllate se è inserita nel contratto una clausola che fissa un tasso minimo sotto il quale il vostro finanziamento non scenderà mai, se sì, siete in presenza di una clausola c.d. *floor*, che non vi farà mai godere dei risparmi possibili con il costo del denaro a questi livelli. Se stipulate un nuovo contratto controllate, se è presente la clausola *floor* fatela togliere!

Fate attenzione al calcolo del tasso variabile: deve scendere!

Il tasso variabile del mutuo è composto dallo *spread* (che è il guadagno della banca ed è fissato autonomamente dalla stessa) e da un parametro che varia nel tempo, es. Euribor 360/3Mesi, che alla data del rilevamento vale - 0,26%. La somma dei due valori determina il tasso del mutuo. Sta accadendo un fenomeno particolare, ancora una volta frutto di un illegittimo comportamento da parte di alcune banche: i due valori devono essere sommati o sottratti in modo algebrico, se ad esempio avessimo uno spread concordato con la banca dell'1% e il parametro variabile fosse quello riportato prima Euribor 360/3Mesi che vale - 0,26%, il tasso finito dovrebbe corrispondere a 0,74%! Alcune banche invece, "arrotondano" il parametro variabile allo 0 e, pertanto, il vostro tasso finito sarà dell'1%, illegittimamente.

Sia Banca d'Italia che l'Associazione delle Banche (ABI) hanno richiamato le banche al rispetto di questa regola, ma dalle segnalazioni che riceviamo pare che non tutti gli istituti si adeguino.

Il confronto

Per verificare quali siano le condizioni economiche dei mutui ad oggi abbiamo ipotizzato di chiedere la somma di 100.000 euro per l'acquisto di un immobile del valore di 200.000 euro. I risultati riportati di seguito fanno spiccare la banca CREDEM con un tasso variabile dello 0,73% e la banca Intesa San Paolo - BTB con un tasso fisso dell'1,95%.

Banche tradizionali*		
Somma finanziata 100.000 euro, valore immobile 200.000 euro, durata 20 anni		
	Variabile	Fisso
CREDEM	TAN 0,73% TAEG 1,10% Rata € 447,91	TAN 2,07% TAEG 2,47% Rata € 509,21
BNL	TAN 0,90% TAEG 1,09% Rata € 455,49	TAN 2,15% TAEG 2,36% Rata € 513,02
Intesa San Paolo BTB	TAN 0,95% TAEG 1,13% Rata € 457,71	TAN 1,95% TAEG 2,15% Rata € 503,52
Monte dei Paschi	TAN 0,96% TAEG 1,11% Rata € 453,50	TAN 2,87% TAEG 3,17% Rata € 548,11
Che Banca!	TAN 1,09% TAEG 1,24% Rata € 463,88	TAN 2,10% TAEG 2,27% Rata € 510,63
Banca Popolare del Trentino	TAN 1,15% TAEG 1,38% Rata 466,62	TAN 2,23% TAEG 2,48% Rata € 516,85
BPER	TAN 1,30% TAEG 1,47% Rata € 468,38	TAN 2,15% TAEG 2,41% Rata € 513,02
Unicredit	TAN 1,30% TAEG 1,47% Rata € 473,40	TAN 2,50% TAEG 2,70% Rata € 529,90
Credito Valtellinese	TAN 1,50% TAEG 1,74% Rata 482,55	TAN 3,08% TAEG 3,17% Rata € 548,11
Deutsche Bank	TAN 1,51% TAEG 1,66% Rata € 483,01	TAN 2,58% TAEG 2,76% Rata € 533,56
Cassa Rurale di Trento** Mutuo Casasì	TAN 1,50% TAEG 1,60% TASSO FLOOR 1,50%	N.D.

*Fonte: mutuonline.it 26.05.2016

** Fonte: cassaruraleditrento.it 26.05.2016

Banche on line*		
Somma finanziata 100.000 euro, valore immobile 200.000 euro, durata 20 anni		
	Variabile	Fisso
Hallo Bank	TAN 0,90% TAEG 1,03% Rata € 455,49	TAN 2,15% TAEG 2,30% Rata € 513,02
Webank	TAN 1,09% TAEG 1,12% Rata € 463,87	TAN 2,39% TAEG 2,44% Rata € 524,51

IWBank	TAN 1,10%	TAN 2,30%
	TAEG 1,14%	TAEG 2,45%
	Rata € 464,37	Rata € 520,21
ING Direct	TAN 1,14%	TAN 2,55%
	TAEG 1,18%	TAEG 2,61%
	Rata € 454,97	Rata € 532,34

*Fonte: mutuonline.it 26.05.2016

Il CRTCU è a disposizione per informazioni e consulenze sui mutui.