

Trento, 18 ottobre 2023

Comunicato stampa
Mutui a tasso variabile: rinegoziare o surrogare?

Come nel corso degli scorsi mesi stiamo ricevendo numerose e costanti richieste di aiuto nella gestione della crescita dei tassi d'interesse che si riverbera sui mutui in essere. Riteniamo utile ricordare ancora una volta i due rimedi che i consumatori hanno per difendersi dall'aumento della rata del mutuo:

- la **rinegoziazione** (ovvero la ridefinizione, con la propria banca, delle condizioni di mutuo);
- la **surroga** (ovvero lo spostamento del mutuo ad altra banca con nuove condizioni economiche).

Con riferimento alla **rinegoziazione** è possibile:

1. Passare dal tasso variabile al tasso fisso se il reddito ISEE non supera i 35.000 €, il mutuo non è superiore a 200.000 € e non ci siano stati ritardi nei pagamenti delle rate (**rinegoziazione per legge**).

Proviamo a fare una simulazione:

Mutuo 200.000€/ottobre 2018/durata 20 anni

Tasso variabile: spread 2,1% + EURIBOR 6M/360 del 17.10.23 (4,12%)

Tasso variabile attuale: 6,22%

Tasso fisso rinegoziato per legge: IRS 15 ANNI 3,47% + 2,1% spread = 5,57%

Rispetto al nostro precedente rilevamento di marzo, disponibile qui <https://www.centroconsumatori.tn.it/download/141dextTgvhHa.pdf>, si registra un aumento del tasso variabile pari a **+18,93%**, mentre il tasso fisso rinegoziato per legge è aumentato dell' **+11,17%**.

Tra le scelte del consumatore ricordiamo anche il **prolungamento della durata del mutuo per ridurre la rata**, anche se tale soluzione è fortemente sconveniente e piace poco ai consumatori, in quanto con l'allungarsi del periodo di rimborso lievitano – e non di poco - i costi complessivi del prestito; ad esempio, per un prestito di 200.000 euro con un tasso d'interesse del 4,5%, che venga esteso da 20 a 25 anni, i costi complessivi aumentano di quasi 30.000 euro, mentre l'importo della rata mensile diminuisce di 150 euro: una soluzione che, quindi, sembra andare più a vantaggio delle banche che non dei clienti.

2. Altra via, è quella di rinegoziare liberamente con la propria banca, che proporrà forme di difesa, ad esempio, abbiamo rilevato che molte banche propongono un tasso

fisso per un periodo prestabilito (ad esempio due anni) per poi tornare automaticamente ad un tasso variabile.

Con riferimento alla **surroga**, è possibile:

1. Trasferire gratuitamente il debito residuo dalla banca originaria presso un altro istituto creditizio.

Mutuo residuo: 185.000 € durata 20 anni

Tasso fisso: 3,84% (IRS + 0,65%)

Il CRCTCU è a disposizione dei consumatori per valutare i mutui in essere telefonando allo 0461984751 o via email alla info@centroconsumatori.tn.it