

Immobili



Casa & agevolazioni La guida pratica

Aiuti Due alternative per chi è in difficoltà. I conti da fare prima di scegliere

Mutui Quando conviene dire sì alla moratoria

Se si può è consigliabile pagare gli interessi. La sospensione integrale può costare 6 mila euro per 100 mila da restituire

La mappa

Le opportunità offerte dai principali istituti a chi ha difficoltà lavorative

SOSPENSIONE INTERA RATA

- Gruppo Bipiemme
- Gruppo Banca Popolare dell'Emilia Romagna
- Ing Direct
- Gruppo Ubi Banca
- Gruppo Carige
- Gruppo Banco Popolare
- Gruppo Credito Fondiario



- Gruppo Banco di Desio e della Brianza
- Gruppo Banca Popolare di Sondrio
- Gruppo Bnp Paribas
- Gruppo Deutsche Bank

SOSPENSIONE INTERA RATA O QUOTA CAPITALE

- Gruppo Intesa Sanpaolo*
- Gruppo Banca Sella**
- Banca del Piemonte***
- Banca di Piacenza***
- Gruppo Banca Popolare Pugliese****

A scelta dei clienti a eccezione dei mutui che presentano retribuzioni e dei mutui a tasso variabile, rata costante durata variabile, per i quali è prevista solo la sospensione della rata comprensiva di capitale e interesse

* Intera rata o quota capitale in base a un accordo tra banca e cliente
** Con valutazione caso per caso
*** A scelta della banca



nte: elaborazione CorriereEconomia

DI GINO PAGLIUCA

Disporre di qualche centinaio di euro al mese in più quando si verifica una difficoltà economica imprevista in famiglia, forse non risolve tutti i problemi, ma aiuta certamente. L'opportunità è offerta dall'accordo Abi-consumatori a chi si trova a fare i conti con un mutuo divenuto troppo difficile da rimborsare.

Il raggio d'azione

L'accordo si applica ai finanziamenti per acquisto, costruzione o ristrutturazione della prima casa stipulati da persone fisiche con reddito inferiore a 40 mila euro e che nel 2009 o nel 2010 abbiano subito o subiranno eventi come la perdita del lavoro, la cassa integrazione, una malattia invalidante o agli eredi del titolare del mutuo. Le

con un debito residuo da 100 mila euro. Le cifre variano a seconda del tasso, dell'importo del capitale ancora da restituire e, soprattutto, della durata residua del finanziamento. Ipotizzando tassi fissi tra il 5% e il 6,5% e nell'intervallo 10-25 anni il risparmio varia da 136 a 644 euro al mese.

Su un mutuo fisso il calcolo per qualsiasi tasso e per qualsiasi durata si può fare con una semplice operazione: si moltiplica il debito residuo per il tasso: così si ottengono gli interessi annui. Basta poi dividerli per 12 e si arriva alla riduzione mensile della rata.

Pro e contro

Poniamo l'accento sulla riduzione delle rate e non sulla sua integrale sospensione perché tra le due soluzioni c'è una differenza fondamentale.

Se è vero che in entrambi i casi si fa slittare la durata del mutuo di un anno, optando per la sospensione della sola quota capitale, e quindi continuando a pagare mensilmente

gli interessi, al termine della moratoria le rate riprendono il loro corso originario senza aggravii. Se, invece, si sceglie la sospensione totale si accumula una quota di interessi non pagati che va ad aggiungersi al debito originario.

Non tutte le banche sono disposte ad accettare questa soluzione, e soprattutto quasi nessuna ha finora dichiarato di voler spalmarne la quota di interessi non pagata su tutto il periodo residuo del mutuo, ma, come del resto prevede l'accordo, si riservano il diritto di valutare caso per caso i termini del «rientro».

Tornando ai mutui delle nostre tabelle, sospendendo integralmente un finanziamento con debito residuo da 100 mila euro, si accumula un debito da interessi non pagati durante l'anno di moratoria per 6.000 euro: un con-

to è se la banca sia accontentata di farsi restituire i 6.000 euro non versati in ragione di 33,33 euro al mese per i 180 mesi rimanenti (e in questo caso la sospensione integrale appare consigliabile). Un altro se, invece, i soldi li vuole indietro poniamo in tre anni perché la rata subirebbe un aggravio di 166,67 euro al mese.

I consigli

In tutti i casi la sospensione, parziale o totale che sia, appare consigliabile solo a chi abbia la ragionevole prospettiva di vedere dopo un anno migliorato il suo stato di salute finanziario: ad esempio può essere un'idea per chi si trovi in una situazione di cassa integrazione a rotazione o ancora di più per gli eredi di una casa che sono intenzionati a vendere l'immobile.

La situazione di chi ha perso un lavoro senza prospettive sicure di reimpiego invece merita una disamina realistica: sospendere i pagamenti

se proprio non se ne può fare a meno potrebbe significare nel tempo aggiungere alla perdita del posto anche quella della casa. Cercare di pagare il mutuo in una situazione del genere è una scelta prioritaria.

In tutti i casi se proprio non ci si trova in gravi ristrettezze, bisognerebbe evitare di sospendere le rate con le modalità proposte dall'accordo quando si sta pagando un mutuo a tasso variabile: ha poco senso non pagare quando il denaro è ai minimi storici, per poi riprendere con tassi presumibilmente più alti.

Al contrario esistono situazioni in cui non si hanno alternative alla moratoria: sono quelle di chi ha già saltato qualche rata e si è già visto negare dalla banca la possibilità di allungare il prestito. In questi casi le possibilità di surrogare il prestito cambiando banca sono pressoché nulle e bisogna fare di necessità virtù. E sperare in tempi migliori

© RIPRODUZIONE RISERVATA