

Ogni anno nel nostro Paese si vendono e acquistano circa 450 mila abitazioni. Un giro d'affari di 100 mila miliardi: un business legato in gran parte ai mutui.

La differenza tra tasso fisso e variabile, i parametri di revisione degli interessi. Il ruolo delle banche e degli istituti specializzati. Le nuove presenze straniere.

Cercomutuo e trovocasa

Il 65% degli italiani ha l'abitazione in proprietà. E gli altri cercano di comprarsela. Ci siamo messi nei loro panni per ottenere crediti e agevolazioni. Come funziona il prestito fondiario, a chi rivolgersi, di chi diffidare: una rapida guida prima di partire per la vostra avventura...

• Vanni Masàla

"Partito delle vittime dei mutui fondiari": non è una trovata di "Cuore", ma il nome di una delle venticinque formazioni politiche presentatesi alle recenti elezioni in Israele. Un'etichetta esilarante, che comunque fa dice lunga sull'importanza e i meccanismi della politica di sfrenato insediamento edilizio applicata a quei territori.

In Israele c'è il partito delle vittime dei mutui fondiari

Certo, in Italia questo limite di decenza politica è stato oltrepassato da tempo e l'importanza della casa non è meno fondamentale. Anche la nostra Costituzione sottolinea questo primario bisogno e diritto, e all'articolo 47 afferma che "La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme"

e "Favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione". Ogni anno nel nostro Paese si vendono o acquistano circa 450 mila abitazioni: un giro d'affari che si aggira intorno ai 100 mila miliardi di lire, e che raddoppia se consideriamo gli investimenti in costruzioni. È chiaro che la casa per gli italiani è importantissima.

Solo l'Irlanda in Europa ci scavalca per numero percentuale di proprietari di abitazioni, che in Italia sono 65 per cento. E oltre un italiano su quattro ricorre al mutuo per finanziare l'acquisto di una nuova casa, che in media costa

circa 140 milioni di lire. Il Governatore della Banca d'Italia, Carlo Azeglio Ciampi, nella sua recente relazione economica ha così fotografato l'andamento del credito fondiario (mutui per acquisto casa) ed edilizio (mutui per costruzione casa): nel 1991, rispetto all'anno precedente, impieghi aumentati di 14.700 miliardi e del 18,2 per cento; tra le erogazioni a tasso di mercato, le componenti in valuta si è ridotta dopo la rapida crescita degli ultimi anni, e oltre l'80 per cento dei finanziamenti concessi dagli istituti ha utilizzato la formula del tasso variabile. Parole che possono apparire ostiche ma che, come vedremo, rivelano meccanismi tutto sommato comprensibili. Un ultimo dato può dire molto rispetto all'atteggiamento di banche e istituti: nell'ultimo anno sono cresciute del 19 per cento le "sofferenze", i crediti incagliati, che sono ora pari al 7,9 per cento del totale delle erogazioni.

Per sondare il mondo del mutuo fondiario, incredibilmente vario e ricco di possibilità, abbiamo fatto un giro per banche e istituti, individuando tre grandi categorie di riferimento, tradizionali e non, per i cittadini che abbiano bisogno di un finanziamento. "Maseherati" Ja impieghi in procento di mettere su casa e famiglia (vedi "identikit" nella pagina seguente), abbiamo visitato due

banche attivissime nel campo dei crediti fondiari (Bnl e Cariplo), due istituti specializzati (Credito Fondiario Spa e Istituto italiano di Credito fondiario) e due filiazioni di banche straniere (Abbey National e Ueb) che si stanno facendo largo in Italia ed Europa proprio grazie a questo tipo di finanziamento.

L'importanza delle finanziarie agganciate agli istituti stranieri va crescendo in maniera esponenziale, in vista della fatidica scadenza in cui le frontiere si



apriranno alle banche. Non abbiamo trascurato le classiche finanziarie "nostre", molte delle quali inondano il mercato del credito italiano con le proferte di mutuo "per tutti e in ogni caso".

Nella nostra indagine abbiamo cercato di evidenziare le diverse offerte, i tassi, le modalità al fine di ottenere un finanziamento di 150 milioni per poter comprare un appartamento di grandezza media a Roma. Ma, come sempre, non abbiamo trascurato l'aspetto "umano" della vicenda, registrando la facilità di ottenere informazioni esatte, la chiarezza del linguaggio degli addetti finanziari, la trasparenza pubblicitaria, i trucchetti che, come al solito, abbondano là dove si parla di denaro.

Per poter valutare a pieno le offerte di credito fondiario, si deve familiarizzare con alcuni termini. Importante ricordare che quando si parla di tasso "fisso" si intende che per tutta la durata del mutuo si rimborserà la stessa cifra a ogni scadenza. È chiaro che questo tipo di tasso si addice a chi disponga di un reddito fisso certo.

Il tasso variabile cambia invece in conseguenza dell'andamento del mercato: i parametri cui è agganciata questa variazione sono molti, e comunque tutti devono essere specificati nel contratto di mutuo. Per esempio, il tasso variabile può essere rivisto ogni sei mesi in base alla media dei rendimenti dei titoli del Tesoro.

Legge Gorla e simili, tutte le agevolazioni

Lo Stato e le Regioni devono mettere a disposizione dei cittadini (ma non sempre hanno i soldi) fondi per l'acquisto della casa: sono i crediti o mutui agevolati. Una serie di leggi nazionali e regionali regolano questo meccanismo, a volte veramente intricato. Ma, se si possiedono i requisiti necessari, è molto conveniente tentare di ottenere tali prestiti.

La più conosciuta delle agevolazioni statali è la cosiddetta "Legge Gorla" (legge 891 del 18 dicembre 1986). Per poter accedere al mutuo Gorla o ad altro finanziamento agevolato, al momento di presentare la domanda bisogna avere i seguenti requisiti: 1) Non aver superato i 45 anni di età; 2) lavorare come dipendente in modo continuativo da almeno due anni; 3) non aver mai usufruito di contributi statali o di altri enti pubblici; 4) non possedere un'abitazione adeguata alle esigenze familiari nel comune di residenza. Non è necessario che l'alloggio sia nuovo. A tali requisiti devono rispondere tutti i componenti della famiglia. Il massimo importo erogabile è di 60 milioni, e

può coprire fino al 75 per cento del valore dell'immobile. Se il mutuo Gorla non basta, ci si può rivolgere a un altro istituto finanziario per ottenere un'integrazione. Per ottenere questo tipo di finanziamento ci si può rivolgere in quasi tutte le banche e nei maggiori istituti di credito fondiario. Dopo aver presentato la domanda passano circa due mesi perché si conosca la propria posizione nell'apposita graduatoria. Il finanziamento ha una durata di 20 anni, e il tasso fisso di interesse viene stabilito a seconda del reddito del beneficiario, ma non supera il 13 per cento. Le rate di pagamento sono semestrali.

Un'altra agevolazione statale è il "Mutuo prima casa". Si tratta di un finanziamento che si può ottenere avendo i requisiti fissati dalla legge 457 del 5 agosto 1978: 1) non bisogna aver avuto altri contributi pubblici per l'acquisto di una casa; 2) non si deve possedere un'altra abitazione nel comune di residenza o dove si lavora; 3) occorre avere la residenza dove si vuole comprare la casa; 4) quest'ultima deve essere in regola con la normativa edilizia e non essere giudicata di lusso. Le Re-

gioni sono incaricate dallo Stato per il controllo e la verifica dei requisiti necessari. Il mutuo "prima casa" può arrivare a 75 milioni, e il tasso per l'ammortamento è calcolato in base al reddito del beneficiario.

Quando i mutui agevolati non sono sufficienti, si può ricorrere ai "Mutui integrativi", concessi dagli stessi istituti di credito fondiario in base alla legge 25 del 15 febbraio 1980. Questo tipo di prestito non gode del tasso agevolato, ma beneficia della garanzia dello Stato.

Ci sono poi anche gli enti previdenziali. I dipendenti pubblici possono usufruire dei mutui Enpas (tra 6 e 15 milioni, con un interesse del 4,5 per cento), e i dipendenti di enti locali possono rivolgersi al Cpdel (tasso del 7 per cento con cessione di un quinto dello stipendio).

Rimane infine la liquidazione. Una legge stabilisce che il lavoratore dipendente (da almeno 8 anni presso lo stesso datore di lavoro) può avere un anticipo della liquidazione fino al 70 per cento di ciò che si è maturato.

• V. M.

BUONO A SAPERSI

Prima di firmare attenti a...

Meglio il tasso fisso o quello variabile? È più opportuno scegliere una banca o una finanziaria? E come si fa a calcolare tutte le spese per non avere poi brutte sorprese? Le domande che sorgono al momento di scegliere un mutuo sono innumerevoli e molto pochi i consigli che si possono dare. Gli esperti comunque raccomandano che:

- 1) la scelta del tasso di interesse sia adeguata alla propria disponibilità di denaro (reddito fisso o no).
- 2) si faccia molta attenzione alle spese accessorie, che non sempre sono alte ma incidono al momento dell'acquisto, e cioè quando si ha maggiore necessità di soldi.
- 3) si definisca sempre il tasso variabile a regime, poiché molte banche tendono ad aumentare improvvisamente il tasso già dalla seconda rata. Di solito tale meccanismo viene specificato troppo tardi.
- 4) è possibile estinguere il mutuo contratto in qualsiasi momento, ma per i primi anni non è un'operazione conveniente.

Infine alcuni consigli di carattere generale. Mai accendere un mutuo per una cifra che si prevede superiore alle proprie forze. Per ovviare a un simile handicap, in Giappone si sta studiando un tipo di mutuo che, iniziato dal padre, viene finito di pagare dai figli e dai nipoti. Il mutuo "alla giapponese" potrebbe favorire chi altrimenti non avrebbe nessuna possibilità di acquistare una casa. Infine una nota positiva: pagando le tasse è ammessa la detrazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irfp), fino al 22 per cento della spesa sostenuta.