



Ah, se avessi 150 milioni

"Travestito" da impiegato bisognoso di un finanziamento per acquistare un'abitazione il nostro redattore ha girato per banche e società specializzate nel settore. Abbiamo vagliato le opportunità e le condizioni, ma anche la trasparenza e la cordialità nei rapporti.

• Vanni Masala

Ottenere un mutuo è molto semplice... ma solo se si hanno i requisiti. Almeno quelli che abbiamo sfoderato noi, con una certa dose di faccia tosta, in un giro che chiunque sia "in odore" di acquisto immobiliare deve fare. Due banche, due istituti specializzati e due finanziarie agganciate a banche straniere: per scoprire che tutti saranno ben lieti di prestarci 150 milioni, ma gioiranno ancora di più quando i soldi dovranno essere restituiti, con i dovuti e mai bassi interessi.

L'IDENTIKIT. Le offerte che riportiamo nella tabella sono state rivolte a un uomo di 33 anni, residente a Roma, vestito con jeans e camicia, bisognoso di 150 milioni per acquistare un appartamento che ne costa 300. L'uomo lavora come impiegato e guadagna un milione e 900 mila lire al mese. Sua moglie, anch'essa impiegata, riceve uno stipendio di un milione 600 mila. I loro redditi, cumulati, permettono di ottenere un prestito così alto. Il cliente è quasi ignaro dei meccanismi di finanziamento fondiario. Per avere i soldi dovrà attendere un tempo medio di un mese e mezzo.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO. Sede di via Bissolati, palazzo della direzione generale dell'Istituto. Entro tenendo in mano il depliant "Mutui casa" della Bnl, sul cui retro sta scritto "personale specializzato sarà lieto di illustrarvi...". Allo sportello consulenze una signora si rifiuta di darmi le informazioni chieste. «Lei non abita da queste parti? Mi dispiace, ma deve rivolgersi alla sede vicina a casa sua». Chiedo alla signora se si rende conto che sta cacciando via un cliente. «Queste sono le disposizioni, se non le va si rivolga al direttore». Il personale gentile e competente lo trovo nella sede di piazza Fiume: non mi

viene chiesto dove abito e una paziente consulente mi elenca nei minimi particolari i meccanismi del mutuo casa Bnl. Per le poche cose che non sa, mi dà nomi e numeri di telefono di funzionari che possono spiegarmi meglio.

CARIPLO. I mutui fondiari sono uno dei punti di forza di questa banca, e si vede. Nella sede di via Delle Quattro Fontane ascoltare le spiegazioni è un piacere. Il funzionario, molto giovane ma preparato, mi informa che i tassi di interesse sono in crescita e mi spiega perché. La conversazione fila via liscia fino a quando si arriva al mutuo "Giovane famiglia", un'iniziativa della Cariplo. Per i primi cinque anni questo tipo di credito prevede rate di rimborso imposta dalla sola quota interessi (a un tasso di 6,75 fissa semestrale), e dal sesto anno si comincia a pagare il mutuo vero e proprio a tasso variabile. Praticamente su un mutuo di 150 milioni, mi calcola il funzionario, dovrei restituire 97 milioni in 5 anni, e poi cominciare il pagamento vero e proprio. «Mi pare una formula capestro», faccio notare al funzionario che si limita a sorridere... Mi viene consigliato lo yen giapponese.

ISTITUTO ITALIANO CREDITO FONDIARIO. L'Istituto, nella sede centrale di via Piacenza accoglie il richiedente in una serie di uffici al secondo piano del palazzo. L'informazione è esauriente, professionale, competente ma non chiarissima. Il funzionario dà per scontato che io sia a conoscenza di termini quali "top rate". Ma, alla richiesta di un consiglio su quale tipo di mutuo scegliere, contrariamente agli altri istituti qui viene accolta la richiesta, e considerato il mio reddito vengo orientato verso un tasso fisso. Per un mutuo in valuta estera viene proposto l'Ecu.

CREDITO FONDIARIO. Nella sede

	TASSO	DURATA MASSIMA	SPESE	GARANZIE	CRITERI	TRASPARENZA CORTESIA
BNL	7,25 fisso 7,10 variabile semestrale	15 anni	0,25% imp. erog. + 250.000 lire	ipoteca	reddito + valore immobile	
CARIPLO	15,20 fisso 14,30 variabile annuale	15 anni	0,25%	ipoteca	solvibilità + valore immobile	
IST. NAZ. CRED. FONDIARIO	7,50 fisso 7,45 variabile semestrale	15 anni	0,40% + 300.000 lire + 0,25%	ipoteca	reddito + valore immobile	
CREDITO FONDIARIO	14,75 fisso 14,50 variabile annuale	20 anni da rinegoziare dopo 10 anni	0,25%	ipoteca	valore immobile	
ABBEY NATIONAL	13,80 variabile annuale	20 anni	10.932.500 di cui 5.000.000 di spese notarili	ipoteca	reddito + valore immobile	
UCB CREDICASA	14,50 fisso 12,60 variabile annuale	20 anni da rinegoziare ogni 5 anni	0,70% + 350.000 lire	ipoteca	valore immobile	

I riferimenti riguardano istituti e filiali esplicitamente citati. I dati sono stati raccolti dal 19 al 24 giugno.

centrale di via Cristoforo Colombo, alle 11 di mattina c'è solamente un funzionario che dà informazioni e un bel po' di gente che aspetta. In compenso mi vengono gentilmente anticipati dei depliant, in modo che una volta entrato nell'ufficio possa porre delle domande su ciò che non mi è chiaro. Per l'acquisto di una prima casa, interessante è il mutuo a tasso variabile (7,25 semestrale) e fisso (7,375 semestrale) che può essere esteso a 20 anni. Con una clausola però, che il tasso venga rinegoziato, aggiornato dopo 10 anni. Il tasso variabile viene mantenuto entro un massimale determinato contrattualmente.

ABBEY NATIONAL. Questa società di credito fondiario, con esperienza matu-

rata in Inghilterra, Spagna e Francia, offre una serie di possibilità a chi voglia contrarre un mutuo. La sede romana di via Nizza è accogliente, la giovane funzionario preparatissima e paziente. Disposta a spiegare anche i meccanismi più astrusi quali i parametri di indicizzazione. La Abbey eroga mutui estinguibili anche in 20 anni, più cari ma comodi. Viene proposto anche un tipo di mutuo "a restituzione progressiva", che prevede rate crescenti che aumentano dell'1,6 per cento ogni sei mesi per un periodo di quattro anni e mezzo. Poi per altri dieci anni le rate restano fisse. Vengono mostrati grafici esplicativi. La banca non offre mutui in valuta estera, giustificando questa scelta con un poco convincente:

«Non sappiamo cosa accadrà nel '93».

UCB CREDICASA. Questa società specializzata è affiliata al gruppo francese Compagnie Bancaire, in pieno sviluppo nell'ambito della Comunità europea, in via Nicotera la funzionario sfodera una velocissima parlantina che non permette di capir bene i meccanismi proposti. In compenso moduli esplicativi e depliant sono "trasparenti". Vengono presentati tre tipi di mutuo, tra cui ne spicca uno a tasso fisso ventennale rinegoziabile ogni cinque anni. Come la Abbey, anche la Ucb offre un mutuo a rata progressiva (crescente del 4 per cento dopo il primo anno per tre anni), ma non mi viene detto dalla funzionario, lo apprendo dai depliant.

FINANZIARIE A RISCHIO

Danaro facile? Diffidate e parlate con un esperto

Le finanziarie hanno mutui per tutti, a qualsiasi condizione, ottenibili in poco tempo e con una facilità irrisoria. Si va dal classico mutuo "prima casa" all'emblematico "mutuo per estinguere un mutuo precedente". Come per il prestito personale, i giornali traboccano di allettanti offerte di denaro "facile". Occasioni? No, quasi sempre specchietti per allodole, vere e proprie esche. Tassi che si gonfiano a dismisura, spese accessorie esagerate, commissioni da rapina. E tutto ciò perché quasi sempre la finanziaria non possiede denaro proprio, ma funge da intermediario tra voi e la banca. Dunque il costo diventa quello di un mutuo bancario, cui si devono sommare le spese d'intermediazione e chissà cos'altro. Risultato, in qualche caso si arriva a tassi che superano il 50 per cento. Siamo allo strozzinaggio. Purtroppo in questo mar-



ma, per molti versi ancora incontrollato, finiscono anche le finanziarie serie, professionalmente oneste. Meglio individuarle con l'aiuto di un esperto. Un consiglio vale comunque per ogni occasione: non firmate mai nulla senza aver riflettuto sulla proposta, e non fatevi trascinare dalla possibilità di accedere al denaro in pochi giorni. Spesso non è vero e in ogni caso meglio aspettare una settimana in più, ma essere più certi delle proprie garanzie.

"In lire non le conviene, vuol provare lo yen?"

Buongiorno, vorrei ottenere un mutuo per 150 milioni di lire". "Lire? Caro signore, non le conviene proprio, provi invece lo yen giapponese: potrà restituire i soldi a un tasso del 7 invece che del 14 e oltre per cento". "E se invece volessi un mutuo in marchi tedeschi?". "In questo caso il tasso si aggira intorno al 12 per cento".

Questo dialogo non si svolge su un Concorde che vola da Parigi a Francoforte, ma nell'ufficio di una finanziaria (Se.Fin.) sulla via Appia a Roma, tra me (finto impiegato) e una gentile signora. E già, grazie alla liberalizzazione finanziaria un cittadino italiano può indebitarsi in dollari, franchi, marchi o qualsiasi moneta preferisca, addirittura lo yen. Il perché è molto semplice. Con un mutuo in valuta straniera si ottengono dei tassi più bassi, anche di molto. Ad esempio, se con la lira si spunta un

tasso del 14,5 per cento, con il dollaro si va intorno all'8 per cento. Ciò significa che in un anno su un mutuo di cento milioni si risparmierebbero ben 6 milioni e mezzo di interesse. Un altro esempio: stipulando un mutuo in Ecu (lo scudo europeo, moneta puramente teorica), si restituiscono i soldi a un tasso del 5,5 per cento semestrale, oltre due punti in meno del tasso in lire. Quale sia la valuta prescelta, i soldi vengono erogati in lire italiane, per motivi fiscali. Un vero e proprio affare dunque. Ma attenzione, c'è il rovescio della medaglia: i mutui in valuta sono soggetti alle oscillazioni dei cambi. Ciò vuol dire che se si contrae un mutuo in dollari all'8 per cento e dopo qualche settimana questa valuta ha uno scarto in avanti di 50 lire (per esempio passa da 1150 a 1200 lire) tutto il vantaggio sul tasso va a farsi benedire. A ciò si somma la variazione

che si avrebbe comunque accendendo un mutuo a tasso variabile. Nel caso della valuta straniera il parametro potrebbe essere legato all'andamento del tasso interbancario vigente sulla piazza di Londra (Libor). Naturalmente ci sono monete più stabili sulle quali si può contare e che nell'arco di dieci anni presumibilmente subiranno variazioni minime. Stiamo parlando del marco tedesco, del franco svizzero e soprattutto dell'Ecu. Quest'ultima valuta, lo scudo europeo, è composta da un paniere di cui fanno parte tutte le valute dei Paesi della Comunità europea. Il suo valore è determinato da una media tra queste monete, che si compensano tra loro abbastanza stabilmente. È per ciò che l'Ecu mette al riparo da brutte sorprese, e per questo motivo è la valuta preferita dagli italiani negli ultimi tempi. Il mutuo in Ecu dura dieci anni.