

Un Fondo che

Il Fondo di garanzia statale destinato ad aiutare i precari a ottenere il mutuo viene ignorato dalle banche. Che non rinunciano, però, a rifilare polizza e conto.

Nel 2015 il mercato dei mutui è ripartito: c'è stata un'impennata del 95% dei finanziamenti concessi alle famiglie (dati Abi, Associazione bancaria italiana). Nei primi mesi dell'anno, la parte del leone l'hanno fatta le surroghe (il 32% dei mutui concessi), mentre nella seconda parte i nuovi mutui, grazie ai tassi d'interesse molto bassi,

che hanno reso le rate sostenibili per molti. Il "Fondo di garanzia per la casa" istituito dallo Stato e gestito da Consap ha favorito la partecipazione a questa nuova primavera del credito anche di coloro che ne venivano esclusi perché considerati a rischio dalle banche, in particolare i giovani con contratti di lavoro precari. Almeno secondo i dati dell'Abi: nel 2015 i mutui garantiti dal Fondo

sono stati pari a 338 milioni di euro. Come funziona? Attraverso il Fondo, lo Stato garantisce alla banca la copertura del 50% della quota capitale dei mutui ipotecari (fino a 250mila euro) erogati per l'acquisto, la ristrutturazione o per l'accrescimento dell'efficienza energetica, degli immobili adibiti ad abitazione principale. Viene data priorità per l'accesso al credito alle giovani coppie (coniugi o conviventi more uxorio da almeno due anni con uno dei due componenti di età inferiore ai 35 anni) o nuclei mono-genitoriali con figli minori, e infine giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro a tempo determinato. Il Fondo è operativo da ottobre del 2014. Per il 2016 è prevista una dotazione di 200 milioni di euro (non pochi!). Le banche non sono obbligate ad aderire al Fondo: a oggi lo hanno fatto 147 (circa il 70% degli sportelli bancari italiani). Tra le grandi ci sono Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banca Popolare di Milano, Cariparma, Creval, Banca Sella, Carige e Monte dei Paschi di Siena. Per il resto, sono soprattutto banche di credito cooperativo, casse di risparmio e banche popolari molto legate al territorio.

Proposte da uno sconosciuto

Sulla carta sono un bel po' di soldi dedicati a incentivare la concessione del credito a chi altrimenti ne sarebbe tagliato fuori. E le banche ci hanno appeso subito il cappello. L'Abi si è espressa così sul Fondo: "Rappresenta un esempio di collaborazione tra banche e istituzioni, a vantaggio delle famiglie che ancora scontano gli effetti della crisi ma aspirano ad acquistare l'abitazione principale. L'obiettivo è, infatti, continuare a favorire l'accesso al credito a nuclei in difficoltà, con una dotazione da 600 milioni di euro che potrebbe garantire finanziamenti



non sfonda



TEA E MAURO

Sono una giovane coppia di trentenni con contratti di lavoro a tempo determinato. Hanno un reddito mensile di 2.500 euro. Hanno bisogno di un mutuo di 200mila euro per acquistare una casa che costa circa 300mila euro (il 67% del valore della casa). La rata mensile del mutuo che possono sostenere è 833 euro (il 33% del reddito). Hanno il profilo perfetto per accedere al Fondo di garanzia statale.

La nostra inchiesta nei panni di una coppia di precari in cerca di un mutuo garantito dal Fondo statale.

La consulente di Intesa Sanpaolo di Bari: «Non mi risulta sia mai stato erogato un mutuo garantito dal Fondo». Riassume bene quello che è successo alla giovane coppia di precari nella maggior parte delle banche visitate nella nostra inchiesta.

61 agenzie visitate a Milano, Bologna, Napoli e Bari di cui:

40 hanno aderito al Fondo di garanzia

21 non hanno aderito al Fondo di garanzia

27 banche ci hanno fatto un'offerta di mutuo, di cui **20** quelle aderenti al Fondo

10 banche su **20** hanno fatto un'offerta in linea con il Fondo:

Banca Popolare di Milano - agenzia di Bologna e Milano

Intesa Sanpaolo - agenzia di Bologna e Milano

Banca Carige - agenzia di Bologna e Milano

Banca Sella - agenzia di Bari e Napoli.

Credito Valtellinese - agenzia di Milano

Monte dei Paschi di Siena - agenzia di Milano

Tassi offerti

3,97%

Il tasso medio delle offerte di mutuo

3,6%

Il tasso massimo fisso applicabile dalle banche che aderiscono al Fondo

2,79%

Il migliore tasso fisso che si ottiene sul mercato (febbraio 2016)

LE PRATICHE SCORRETTE

40%

Le banche che hanno chiesto un garante anche se il Fondo non lo prevede

52%

Le banche che hanno chiesto di aprire un conto corrente per avere il mutuo

30%

Le banche che hanno imposto la polizza vita da loro venduta

MANCANZA DI TRASPARENZA

67%

Le banche che non hanno consegnato il modulo Esis (per confrontare le offerte)

55%

I consulenti bancari che non conoscono il Fondo e non sanno che la loro banca ha aderito

9 su 17

le banche che hanno aderito al Fondo, ma non ne danno alcuna informazione sul loro sito

FONDO DI SOLIDARIETÀ

Per chi non riesce a pagare le rate

■ Sui Fondi statali di garanzia si rischia di far confusione. Come è successo in un'agenzia di Milano di Unicredit, in cui ci siamo presentati per l'inchiesta raccontata in queste pagine, dove il consulente ci ha detto «possono accedere al Fondo solo quelli che si trovano in gravi situazioni di disagio...», confondendo il Fondo di garanzia sulla casa con il Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate istituito nel 2007. Quest'ultimo dà la possibilità di beneficiare della sospensione del pagamento (fino al massimo di 18 mesi) al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà: perdita del lavoro, morte del mutuatario (la richiesta può essere fatta dagli eredi), riconoscimento di grave handicap, non autosufficienza o invalidità civile superiore all'80%.

■ La sospensione può essere chiesta dal proprietario di un immobile adibito ad abitazione principale su cui è stato acceso un mutuo per un capitale non superiore a 250mila euro e che sia in possesso di un indicatore Isee non superiore a 30mila euro. Il mutuo deve essere stato stipulato da almeno un anno nel momento in cui si chiede l'assistenza del Fondo e i ritardi nel pagamento delle rate non devono essere superiori a 90 giorni consecutivi. La domanda va presentata alla banca in cui si ha il mutuo, attraverso il modulo scaricabile dal sito di Consap, la società che gestisce il Fondo (www.consap.it). A fronte della sospensione del pagamento delle rate, il Fondo rimborsa i costi sostenuti dal beneficiario per eventuali onorari notarili anticipati dalla banca e gli oneri finanziari pari alla quota interessi delle rate per le quali ha effetto la sospensione del pagamento da parte del mutuatario, ma solo per la quota relativa al parametro di riferimento (cioè all'Euribor o all'Irs).

▶ potenziali per 12-15 miliardi di euro". Tutti questi soldi sono serviti davvero a garantire i mutui dei giovani e di chi altrimenti non avrebbe potuto ottenere un mutuo per comprare la prima casa? Oppure hanno semplicemente garantito mutui che le banche avrebbero comunque erogato anche senza la garanzia dello Stato? Il dubbio ci è venuto dopo essere andati in 61 agenzie bancarie a Milano, Bologna, Napoli e Bari nei panni di una giovane coppia trentenne con contratti di lavoro precari e senza santi in paradiso che potessero fare da garante per un mutuo (vedi i risultati dell'inchiesta a pag. 19). Un profilo che allo sportello non ha molte chance di ottenere un mutuo, se non con la garanzia che ci mette lo Stato grazie al Fondo. Peccato che nella maggior parte delle filiali che abbiamo visitato i consulenti erano del tutto all'oscuro dell'esistenza del Fondo. Che viene ignorato anche sulla maggior parte dei loro siti, nonostante le banche aderenti si siano impegnate con il ministero del Tesoro. Solo Unicredit ne parla tra i foglietti informativi, nella sezione "Trasparenza". Quindi, è stata la nostra coppia a giocare la carta del Fondo per avere un'offerta di mutuo, visto che dal mazzo del consulente bancario non usciva mai questo jolly. Peccato che delle 20 offerte che ci hanno fatto le banche aderenti al Fondo, in ben 9 casi ci hanno chiesto la garanzia di un terzo, cioè la fideiussione di un parente o di un co-obbligato. Vanificando, quindi, il senso dell'esistenza di un fondo che dà alla banca la garanzia dello Stato. Lo stesso regolamento del Fondo prevede che l'istituto di credito non possa chiedere

garanzie aggiuntive, se non le coperture assicurative. Anche sul fronte del Taeg, il tasso di interesse complessivo del mutuo, il regolamento stabilisce che non debba superare il 3,6% per i mutui a tasso fisso e il 2,83% per quelli a tasso variabile: questo proprio perché si tratta di un finanziamento garantito dallo Stato e rivolto a categorie privilegiate. Nel nostro giro per banche, invece, in molti casi il Taeg è superiore a questi valori. Addirittura a Napoli l'offerta avuta da Banca Sella ha un Taeg del 5,16%. In pratica, anche se la banca non rischia perché ha la copertura pubblica, non offre certo tassi competitivi al potenziale cliente. Nel momento in cui scriviamo (febbraio 2016), i Migliori Acquisti per il tasso fisso sono al 2,79% di Intesa Sanpaolo e al 2,86% di Webank.

Ancora pratiche scorrette

Non sono mancate le pratiche scorrette: nel 52% dei casi la banca ci ha chiesto l'apertura di un conto corrente come condizione ineludibile per concederci il finanziamento; nel 30% l'offerta è stata vincolata all'acquisto anche di una polizza vita Cpi (Creditor protection insurance) a garanzia del mutuo. Infine, tutti gli istituti che ci hanno fatto un'offerta, tranne uno, ci hanno fatto capire che dovevamo acquistare la polizza casa venduta dalla banca stessa a copertura dell'immobile ipotecato.

Anche sulla trasparenza gli sportelli dell'inchiesta sono da bocciare: nel 67% dei casi non ci hanno consegnato l'Esis, il modulo standard con le informazioni che ci permettono di confrontare il mutuo con gli altri presenti sul mercato, oltre a darci il Taeg.

REDDITO E RATA

QUALE MUTUO POTETE PERMETTERVI?

➤ La banca finanzia al massimo l'80% del valore della casa e non concede un mutuo che abbia una rata che superi il 33% del reddito mensile. Verificate che rata potete permettervi su: www.altroconsumo.it/mutui

Esempio: tasso del 3,5% per un capitale di 160.000 euro

Durata in anni	10	15	20	25	30
Rata sostenibile del mutuo (in euro)	1.582	1.144	928	801	718
Reddito netto mensile minimo (in euro)	4.747	3.431	2.784	2.403	2.155

600 milioni di euro da ricollocare

La nostra inchiesta mostra le enormi pecche di un sistema bancario che continua imperterrita nelle pratiche scorrette che gli fanno fare cassa (vendita abbinata di polizze e conto corrente e persino di azioni) e a usare lo Stato come paracadute. Infatti, il Fondo di garanzia viene usato dalle banche, quando si ricordano di essersi convenzionate, per offrire credito a tassi di mercato, quindi senza perderci niente e lasciando il rischio di insolvenza sulle spalle dello Stato.

Non sarebbe stato meglio usare le risorse stanziare (600 milioni di euro in tre anni non sono pochi) per contributi a fondo perduto che andavano a coprire parte del capitale per comprare casa? Sempre destinato ai giovani con contratti precari con le stesse caratteristiche previste per l'accesso al Fondo. "La collaborazione tra banche e istituzioni" non è certo a vantaggio delle famiglie, come proclamato dall'Abi, ma piuttosto delle banche stesse. Dal canto nostro, porteremo

LA NOSTRA VOCE

Cambia l'Euribor

■ **Nel giugno prossimo arriverà un nuovo sistema di calcolo dell'Euribor, il parametro di riferimento dei mutui a tasso variabile. Si passerà da un metodo di calcolo basato sulle quote di mercato delle principali banche europee a uno basato sulle transazioni effettivamente realizzate sul mercato interbancario. Nonostante le buone intenzioni (rendere questo importante parametro più ancorato al mondo reale), il nuovo sistema non raggiunge l'obiettivo. Infatti, non si è pensato a una media ponderata prendendo in considerazione tutte le transazioni di una giornata, ma solo alcune e non se ne capisce il motivo. Inoltre, è ancora molto limitato il gruppo di banche di riferimento. Infatti, le banche prese in considerazione per il calcolo sono appena trentasei, pochissime se consideriamo il mercato europeo (basti pensare che solo in Italia ci sono oltre 700 banche). Considerando un mercato di riferimento così ristretto, il controllo e la manipolazione sono più facili. Basta fare una transazione anche di basso valore per poter avere un effetto sull'Euribor.**

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, AGENZIA DI NAPOLI:

«SE COMPRI LE AZIONI DELLA BANCA È PIÙ FACILE OTTENERE IL MUTUO E AVERE UN TASSO MIGLIORE»

i risultati dell'inchiesta all'attenzione di Bankitalia, ministero del Tesoro e Abi. Una segnalazione che speriamo porti a maggiori controlli e a una revisione delle condizioni di accesso alla garanzia del Fondo statale.

Tasso? Durata? Vi aiutiamo noi

Per scegliere il mutuo più adatto alle vostre esigenze dovete tenere conto di molti fattori: reddito mensile, capitale che volete farvi finanziare, durata che pensate di poter gestire, livello di rischio che volete affrontare. Partiamo da quello che spaventa di più: quei 20 o 30 anni di rate che ogni mese inesorabili dobbiamo pagare alla banca. *Ça va sans dire* che l'optimum sarebbe accorciare il più possibile questo tempo. Sia dal punto di vista psicologico sia da quello economico. Infatti, più si allunga il piano di ammortamento più aumenta il costo del finanziamento. La banca, però, non vuole rischiare e trovarsi con un cliente potenzialmente insolvente, quindi non concede un mutuo che abbia una rata che superi il 33% del suo reddito mensile (a meno che non si abbia una garanzia aggiuntiva, come ad esempio la firma come fideiussore di un genitore). Perché i conti tornino, quindi, è necessario spesso allungare la durata del finanziamento (vedi un esempio nella tabella della pagina accanto). Anche il capitale che ci concedono come finanziamento non è a nostra discrezione: di solito non supera l'80% del valore dell'immobile da acquistare. Dunque, la banca non finanzia mai col mutuo tutto il valore della casa ed è bene avere del denaro da parte anche per far fronte alle spese notarili dell'atto di acquisto e dell'atto di mutuo. Potete fare un calcolo personalizzato sulla rata che potete permettervi e sul capitale che sarà erogabile dalla banca sul nostro sito (vedi riquadro qui a lato). L'altro punto interrogativo è sul tasso: meglio fisso o variabile? La scelta è molto soggettiva. Al di là delle valutazioni di convenienza economica, nel lungo periodo chi sceglie un tasso fisso non vuole rischiare

di vedere aumentare la sua rata e chi sceglie il variabile, invece, è disposto a scommettere sul ribasso dei tassi col rischio di un aumento anche rilevante della rata. Nell'attuale situazione di mercato il tasso fisso è preferibile. Nel corso del 2015 c'è stata una forte crescita dei mutui a tasso fisso, che hanno raggiunto il 65% dei nuovi finanziamenti. Basti pensare che nel momento in cui scriviamo (febbraio), il parametro di riferimento dei mutui a tasso fisso (Irs) che sommato allo spread (la percentuale di guadagno della banca) determina il tasso del mutuo, è ai minimi storici. E gli spread sono molto bassi: sul mercato si possono trovare mutui fissi ventennali con tassi anche del 2,5%. In pratica, oggi si paga un po' di più rispetto a un tasso variabile, ma ci si assicura una rata fissa nel tempo anche quando i tassi di mercato cresceranno (evento probabile per un prodotto che ha una durata media superiore ai 20 anni). Per scegliere il mutuo più conveniente per le vostre esigenze consultate il nostro servizio online (vedi qui sotto). ■

SUL NOSTRO SITO

Confronta e scegli

■ Per arrivare al traguardo del mutuo saltando al meglio gli ostacoli affidatevi a noi. Nel dossier che trovate sul nostro sito ci sono tutte le dritte e i servizi online per capire quale rata potete sostenere e qual è il mutuo più conveniente. Abbiamo potenziato il servizio con più durate (dai 5 fino ai 50 anni) e circa 250 mutui. Se volete utilizzare il Fondo di garanzia statale andate sul sito di Consap: www.consap.it.
www.altroconsumo.it/mutui