

il tasso di interesse (fisso o variabile) e la durata

Il tasso e la durata sono senz'altro gli elementi principali da tenere presenti nella valutazione di un mutuo. Il tasso degli interessi può essere fisso, quando è convenuto nella stessa misura per tutta la durata del mutuo, oppure variabile, quando è determinato con riferimento a parametri mutevoli che devono essere definiti con criterio di obiettività e terzietà.

La scelta tra tasso fisso e variabile è questione di merito, relativamente alla quale il mutuatario ha piena discrezionalità, assumendone il *rischio* con totale responsabilità: preferisce il primo, di massima, colui che ritiene che il costo del denaro aumenterà nel periodo di durata del mutuo; se così sarà, avrà fatto un buon affare, perché la sua rata resterà invariata; ma se invece il costo del denaro diminuisce, potrà trovarsi a pagare un *interesse fuori mercato*, senza avere, in termini contrattuali, alcun diritto nei confronti della banca di modificare le condizioni del mutuo. Preferisce il tasso variabile in particolare chi ritiene che il costo del denaro possa ancora scendere e non vuole perdere la possibilità che la sua rata di pagamento si abbassi conseguentemente; se, invece, il costo del denaro sale, aumenterà anche l'importo della rata. Il tasso di un mutuo variabile è – normalmente – più basso di quello di un mutuo a tasso fisso. Ferma restando la suddivisione principale tra mutui a tasso fisso e mutui a tasso variabile, esistono diverse tipologie di contratti in cui i suddetti criteri possono fondersi o alternarsi: ad esempio, con il termine di mutuo a tasso misto si indica l'ipotesi in cui, a scelta del mutuatario, e secondo le modalità stabilite nel contratto, il tasso di interesse passa da fisso a variabile o viceversa; si chiama mutuo con cap quello a tasso variabile ma che non può mai superare un certo tetto massimo predefinito; esistono, poi, i mutui a tasso variabile ma con rata fissa, in cui gli eventuali aumenti o diminuzioni del parametro di riferimento si riflettono sulla durata del contratto allungandola o abbreviandola; e altri casi ancora.

È anche necessario informarsi se il mutuo proposto dalla banca abbia un tasso iniziale (*di ingresso*) più basso per le prime rate rispetto al tasso che verrà applicato successivamente per la restante maggior parte delle rate (cosiddetto *tasso a regime*, il quale è, ovviamente, quello più importante).

A partire dall'1 gennaio 2009 la banca che offre mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale è tenuta, altresì, con riguardo agli obblighi di informativa, a comunicare alla clientela la possibilità di stipulare tali contratti anche a **un tasso variabile indicizzato al tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea**.

Al fine di avere una chiara rappresentazione degli obblighi cui occorrerà fare fronte, è senz'altro opportuno richiedere alla banca il piano di ammortamento. Questo documento consiste in una tabella contenente l'indicazione di tutte le rate da pagare (suddivise tra capitale e interessi) e le date di scadenza: ciò consente una più chiara pianificazione del bilancio familiare. I dati forniti dal piano di ammortamento sono, a seconda dei casi, più o meno indicativi: nel caso di mutuo a tasso variabile, infatti, sono calcolati sulla base del tasso al momento della stipula e non possono tener conto anche delle eventuali future variazioni dei tassi di mercato.

Il consumatore ha diritto di chiedere e ottenere gratuitamente dalla banca, in qualsiasi momento del rapporto, una versione aggiornata del piano di ammortamento, che verrà, comunque, a lui fornita almeno una volta all'anno dalla banca attraverso le comunicazioni periodiche.

Si chiama *preammortamento* il periodo di tempo - generalmente di breve durata - durante il quale il mutuatario è impegnato a restituire rate composte da soli interessi e non anche da capitale.

Il tasso di interesse è determinato in base a parametri fissati sui mercati monetari e finanziari ai quali la banca aggiunge una maggiorazione, detta spread, che costituisce il costo aggiuntivo fissato dalla Banca a suo favore e rappresenta la differenza tra il parametro di riferimento e il tasso effettivamente applicato.

Di solito il parametro di riferimento per il tasso fisso è l'Eurirs mentre per il tasso variabile i parametri di riferimento sono l'Euribor oppure il tasso ufficiale della Banca Centrale Europea.

Al momento della firma del contratto, il tasso di interesse non può superare la soglia dell'usura, una soglia definita in base al **TEGM** (Tasso Effettivo Globale Medio, pubblicato sul sito internet della Banca d'Italia). Qualora nel contratto siano stabiliti interessi usurari, la relativa clausola è nulla.