

22 maggio 2008 0:00

RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI DI STATO. ABBIAMO FATTO I CONTI: E' UNA BEFFA

di [Alessandro Pedone](#)

Alcune variabili dell'accordo fra ABI e Governo relative al piano di rinegoiazione dei mutui a tasso fisso sono ancora da definire, ma il quadro generale dell'accordo – così come illustrato dall'ABI ai mezzi d'informazione - ci ha già consentito di fare delle stime attendibili sulla "convenienza" relativa all'adesione o meno a questa iniziativa. Il "vantaggio" principale – secondo l'ABI ed il Governo – di questa negoziazione consisterebbe nella possibilità di mantenere la rata costante (diminuendola da subito) avvantaggiandosi comunque di una eventuale diminuzione dei tassi. Sembra una bella cosa... ed invece è un beffa come dimostra la simulazione che alleghiamo.

Abbiamo ipotizzato un mutuo a tasso variabile stipulato a gennaio del 2006 con le condizioni tipiche dell'epoca:

- capitale 100.000 euro
- durata 20 anni, rata mensile
- tasso Euribor a 6 mesi con spread dell'1,25%

Abbiamo calcolato tutte le variazioni dell'Euribor avvenute ogni mese. La rata iniziale era di 602,30 euro, l'ultima rata di 717,19 euro. Abbiamo ipotizzato che nei prossimi due mesi (nel quale il tasso non varia) il mutuatario aderisca alla rinegoiazione proposta dal Governo. Calcoliamo la nuova rata secondo il modello Governo-ABI: il tasso medio dell'Euribor a sei mesi nel 2006 è stato pari all'3,27%, con lo *spread* dell'1,25% si giunge ad un tasso del 4,52% che implica una nuova rata di 633,73 euro.

A questo punto, abbiamo ipotizzato che i tassi d'interesse inizino a scendere così come sono saliti nei passati tre anni, in maniera esattamente speculare per poi continuare il ciclo (rialzi e ribassi) fino alla scadenza.

Anche in questa ipotesi, favorevole per il mutuatario, la rinegoiazione comporterebbe interessi aggiuntivi per oltre 3.500 euro (6% degli interessi normalmente pagati) ed un allungamento del mutuo di circa 15 mesi.

Se, invece, i tassi d'interesse rimanessero invariati fino alla scadenza, il malcapitato pagherebbe circa 11.500 euro di interessi in più (il 16,26% degli interessi che avrebbe pagato) e si vedrebbe allungare la durata del mutuo per 48 rate!

Con una effettiva rinegoiazione, che preveda una diminuzione dello spread applicato al tasso di riferimento del mutuo, il mutuatario ottiene una diminuzione **effettiva** della rata che non dovrà scontare a scadenza. Un vero risparmio quindi, non una beffa!

Se il Governo intende aiutare effettivamente i mutuatari, deve agire sulla rinegoiazione finalizzata alla diminuzione degli spread, e non con una finta diminuzione della rata che poi verrà scontata a scadenza.

1) A questo indirizzo: clicca qui (<http://www.aduc.it/generale/files/allegati/Rinegoiazionedistato.pdf>) la simulazione del piano di ammortamento con stima della variazione al ribasso dei tassi Euribor

2) A questo indirizzo: clicca qui (<http://www.aduc.it/generale/files/allegati/RinegoiazionedistatotassoInvarianto.pdf>) la simulazione del piano di ammortamento con tassi Euribor costanti fino a scadenza

Qui il nostro comunicato di oggi sulla beffa delle nuove norme: clicca qui (http://investire.aduc.it/comunicato/rinegoiazione+dei+mutui+passi+banche+ma+almeno_13729.php)