

MUTUI A TASSO VARIABILE E RATA COSTANTE

Inviato da Federico Lippi
venerdì 30 marzo 2007
Ultimo aggiornamento venerdì 30 marzo 2007

Ultimamente ho curato la scheda tecnica per una puntata di "Mi Manda Rai 3" dedicata appunto a tale tipologia di mutui. Questi contratti incontrano il favore del pubblico che, attratto dalla suggestione della rata costante, trascurava di considerare quali insidie si nascondono nella variabilità dei tassi.

Certo le Banche si guardano bene dal raggugliare l'utente su questa circostanza e rassicurano gli eventuali dubbiosi.

COME FUNZIONANO:

Durata inizialmente prevista: da 10 a 25 anni.

Avendo un tasso variabile, per mantenere la rata fissa è necessario variare la durata del mutuo. Attualmente facile previsione è quella del rialzo dei tassi di interesse, e certo la durata del mutuo sarà diversa da quella che si può calcolare con i metodi attuali. La Banca comunque assicura in contratto che questa durata non supererà mai i 35 anni. Le rate sono mensili.

All'atto pratico: la Banca adopera un piano di finanziamento a tasso variabile, prendendo spunto da meccanismi che, come al solito, provengono dalla Francia e cioè il noto sistema ad "interesse composto". In breve: ciò comporta che il capitale rimborsato è di minore entità rispetto a quello che si sarebbe avuto usando il metodo tradizionale.

RISULTATO:

Alla fine dei 25 anni l'utente in genere deve ancora rimborsare circa un terzo del capitale, e a ciò deve aggiungere gli interessi sull'importo. Se considerate che gli interessi debbono inevitabilmente aumentare, capirete che la Banca per rientrare del capitale e guadagnare quello che secondo la sua ottica è giusto, deve senza dubbio aumentare l'importo delle rate in corso d'opera. Oppure alla fine dei 35 anni deve richiedere una cifra esorbitante in unica soluzione, pena attivazione della clausola risolutiva. O ancora, in via bonaria, accettare di ripianare il residuo, cioè procedere a un nuovo piano di mutuo.

Per darvi un'idea: calcolate che l'onere superiore provocato dalla circostanza di usare questo sistema copiato dai Francesi, è valutabile in circa 2/3 di maggiorazione rispetto a quello tradizionale a tasso variabile che al contrario garantisce al mutuatario anche la durata del rimborso.