

BCE alza i tassi di interesse di mezzo punto_MDC FVG: gli effetti negativi sulle tasche delle Famiglie con un mutuo a tasso variabile – Consigli utili

Il Pres. reg.le MDC FVG, R.G. Englaro: in attesa che nelle prossime settimane si possa comprendere come il mercato risponderà al rialzo dei tassi - negli ultimi giorni l'Euribor, indice di riferimento dei mutui a tasso variabile, si è attestato attorno al 2,19% per quello a 1 mese, 2,48% quello a 3 mesi - se l'aumento deciso dalla BCE dovesse essere traslato interamente sul mercato, l'Euribor salirebbe a quota 2,7% (quello a 1 mese), 3% quello a 3 mesi. Considerata una fascia media di mutuo a tasso variabile di importo **compreso tra 120/150mila euro**, per una durata di **20/25 anni**, ossia l'importo e la durata media più richiesta da chi accende un finanziamento per l'acquisto di una casa, **la rata mensile è destinata quindi ad aumentare ulteriormente ca. 36 euro al mese** per effetto della decisione odierna della Bce.

In concreto, con un rialzo dei tassi di 50 punti percentuali corrisponde, nel caso di un pieno trasferimento sull'Euribor, un'aggravio annuo di ulteriori €. 435 (rincaro che, nel caso di piano di ammortamento alla francese, vale per chi ha sottoscritto di recente il contratto e ha ancora una quota di interessi molto alta, ma che ovviamente cala man mano che il mutuo si avvicina alla fine e si paga quasi soltanto la quota capitale).

Se però si considerano tutti gli incrementi imposti dalla Banca Centrale Europea a partire dallo scorso anno, la rata mensile di un mutuo a tasso variabile salirà complessivamente tra i 185 e i 235 euro rispetto a quanto pagato nel 2021, con ripercussioni sulle famiglie comprese tra i +2.185 e + 2.785 euro all'anno!.

Per far fronte agli aumenti futuri, **il Resp.le del settore Credito di MDC FVG**, Agostino Atzori, sottolinea che, si possono mettere in atto la rinegoziazione per ottenere la modifica delle condizioni del contratto con la banca che l'ha erogato "senza costi aggiuntivi" ottenendo l'aumento della durata del mutuo (ad es. da 15 a 30 anni), il passaggio da tasso variabile a tasso fisso (o viceversa), riduzione dello spread (il surplus che la banca aggiunge al tasso di riferimento);

la surroga che permette, invece, di trasferire "entro 30 gg. lavorativi" il proprio mutuo ad altra banca (a migliori condizioni) senza alcun costo (la banca subentrante non può applicare costi per commissioni, istruttoria della pratica, perizia, accertamenti catastali, notaio o altro, sola eccezione l'importo della tassa per l'iscrizione della surroga del mutuo nei registri immobiliari "35 €.", nonchè la polizza assicurativa può essere trasferita senza alcuna spesa, a discrezione del Contraente);

Movimento Difesa del Cittadino FVG

Osservatorio Prezzi

ed infine, la sostituzione, ossia chiedendo alla propria banca un importo maggiore rispetto al mutuo residuo (il vecchio mutuo viene estinto e se ne sottoscrive uno ex-novo e di importo diverso) che prevede l'accollo delle spese di rito: oneri notarili, imposte, spese di istruttoria, perizie e polizze assicurative.

Da ultimo, **Atzori** precisa che se il mutuo originario è anteriore a febbraio 2007, si rende opportuno valutare tutti i costi giacchè in caso di sostituzione va pagata anche una penale di estinzione anticipata, il cui ammontare varia dall'1 al 3% rispetto all'importo del mutuo!

Ad evitare il rischio oggettivo di scivolare in stato di sovraindebitamento è preferibile chiedere la surroga del mutuo a cui aggiungere un prestito per ottenere liquidità aggiuntiva.

Lo **Sportello SOS Consumer MDC FVG** resta a disposizione di tutti gli Utenti per ricevere segnalazioni ed esposti inviandoli a: sportello-sos-consumer@mdc.fvg.it; sos@mdc.fvg.it, e/o chiamare: Uff. 0432 490.180 r.a. Cell. 335/ 5830.536 - Cell. 347 8624.225

