

A.A.A. mutuo so

Di mutui se ne fanno pochi e quelli che ci concedono si pagano cari. Ma qualche spiraglio c'è, anche per i giovani precari.

Al momento la banca non incoraggia i mutui: è quello che si è sentito dire in un'agenzia del Credito Valtellinese di Milano il nostro single quarantenne, portatore sano di reddito elevato e stabile. Questa frase riassume bene il momento storico che stiamo vivendo. In banca abbiamo mandato non un giovane precario, ma un solido dipendente con stipendio mensile di 4.000 euro, eppure i cordoni della borsa sono rimasti ben chiusi. È successo in un'agenzia su quattro delle 155 che abbiamo visitato in 10 città italiane alla ricerca di un mutuo (vedi a pag. 10). Le motivazioni vanno dal reddito troppo basso (avete letto bene...), alla necessità di un garante, al fatto che la banca eroga durate fino a un massimo di 10 anni e perché chiedeva l'80% del valore di perizia della casa. Come mai un reddito di ben 4.000 euro al mese non è considerato adeguato? Colpa del valore elevatissimo degli spread (il guadagno delle banche che rendono le rate periodiche molto alte. Con spread in media del 3,58%, con punte del 6% nelle città dell'inchiesta



(vedi tabella), il tasso finale che ricade sull'aspirante mutuatario rende il finanziamento improponibile.

Del resto, i dati di Bankitalia non lasciano dubbi: nel periodo 2008-2011 la riduzione dei mutui concessi dalle banche rispetto ai quattro anni precedenti è stata di oltre il 20%; l'ammontare del mutuo si è quasi dimezzato rispetto al 2004: non si va oltre il 46% del valore richiesto dal cliente. Le banche non rischiano nulla, tanto che tengono gli spread alti e, quando il cliente è affidabile, condizionano la concessione del mutuo alla

sottoscrizione della polizza vita o di quella incendio da loro stesse vendute. Una pratica scorretta, in quanto la legge vieta la vendita combinata mutuo-polizza e mutuo-conto corrente.

La nostra inchiesta rivela che queste pratiche continuano: lo abbiamo denunciato alle autorità competenti.

Qualche luce nel tunnel

Non bisogna arrendersi, ma tentare tutte le strade. Intanto, potete usare il nostro nuovo servizio online che vi permette di

11 Euribor manipolato? La Commissione europea indaga sugli istituti di credito.

12 Le banche boicottano il Fondo statale per i giovani

Insostenibile cercasi



SPREAD ALLE STELLE I MUTUI IN 10 CITTÀ

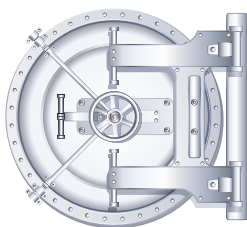
Abbiamo rilevato gli spread applicati ai mutui a tasso variabile in 155 agenzie di 10 città (giugno 2013). Si va da un minimo di 2,50% (Veneto Banca di Verona) a un massimo del 6% (Creval di Milano). Sommati ai tassi di mercato significa un tasso finale insostenibile.

	Minimo (%)	Massimo (%)
Bari	2,75	4
Bologna	2,75	4,75
Brescia	2,75	5
Firenze	2,85	4,55
Genova	2,75	4,50
Milano	2,85	6
Napoli	3,60	4,50
Roma	2,75	4,75
Torino	3,20	3,60
Verona	2,50	4,75

individuare il mutuo migliore per le vostre esigenze e poi tenere d'occhio il nostro sito, dove analizziamo le offerte di mutuo più interessanti sul mercato (vedi riquadro a pag. 12). Nel "Primo piano" di questo numero a pag. 7 abbiamo analizzato un'offerta di mutuo interessante firmata Cariparma.

Se siete giovani con un lavoro precario, verificate se potete usare il Fondo istituito dallo Stato: quest'ultimo vi fa da garante e limita gli spread degli istituti di credito, rendendo il tasso più accessibile e, quindi, la rata più sostenibile (vedi a pag. 12).

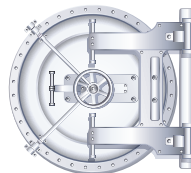
IL CROLLO DEL MERCATO



2004-2008



-20%



2008-2011

**L'AMMONTARE
DEL MUTUO
ACCORDATO
NON VA OLTRE
IL 46% DI QUELLO
CHE CHIEDE IL CLIENTE
CONTRO
L'80% DEL 2004**

Pochi mutui, tante pratiche scorrette

La nostra inchiesta in 155 agenzie di 10 città nei panni di un portatore sano di reddito (cospicuo) e non precario.



"VOGLIO COMPRARE CASA"



MARIO, 40 ANNI

Reddito mensile di 4.000 euro, frutto di un contratto di lavoro a tempo indeterminato. Chiede un mutuo di 240.000 euro per comprare una casa che costa 300.000 euro, quindi l'80% del valore di perizia della casa.

- 155** Agenzie bancarie visitate in 10 città
- 26%** Le banche che non hanno offerto un mutuo
- 60%** Le banche che non hanno consegnato il modulo Esis per confrontare le offerte
- 80%** Le banche che hanno chiesto il conto corrente
- 24%** Le banche che hanno imposto la polizza vita da loro venduta
- 17%** Le banche che hanno imposto la polizza incendio da loro venduta

Questa volta in banca a chiedere il mutuo non abbiamo mandato un trentenne con un basso reddito e un lavoro precario, già predestinato al rifiuto, ma un solido quarantenne dotato di uno stipendio mensile cospicuo di ben 4.000 euro e di un contratto di lavoro a tempo indeterminato. Un profilo di cliente a cui fino a qualche anno fa avrebbero spalancato le porte. Invece, per il nostro Mario le porte sono rimaste chiuse nel 26% delle 155 agenzie visitate in 10 città (Bari, Bologna, Brescia, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Roma, Torino e Verona - giugno 2013).

Il nostro eroe chiedeva un mutuo di 240.000 euro a copertura dell'80% del valore della casa (pari a 300.000 euro), un po' troppo per molte banche, che concedono al massimo il 60-70% di tale valore e che quindi lo hanno congedato. Altre, come per esempio a Firenze la Banca del Mugello Credito cooperativo e Chianti Banca, hanno chiesto un garante, altre non vanno oltre i 10 anni di durata del mutuo, altre ancora hanno ritenuto il reddito di Mario troppo basso (avete letto bene, non

SE SCEGLIETE IL TASSO VARIABILE FATE BENE I CONTI E VERIFICATE DI POTER FAR FRONTE A UN AUMENTO DELLA RATA ALMENO FINO AL 30%

SE LA BANCA TI NEGA IL MUTUO PUOI RIVOLGERTI AL PREFETTO, CHE CHIEDE SPIEGAZIONI E, SE NON SONO SODDISFACENTI, FA INTERVENIRE L'ARBITRO BANCARIO

LA NOSTRA VOCE

Cartello sull'Euribor? Pronti a rivalersi

■ La Commissione europea sta indagando su un possibile cartello tra le banche europee per manipolare il tasso Euribor, che è l'indice sul quale si calcolano gli interessi dei mutui a tasso variabile. L'Euribor è il tasso di interesse medio a cui le banche si prestano denaro tra loro. È definito sul tasso comunicato da 43 banche selezionate della zona Uem, Unione monetaria europea. Ogni giorno Reuters, la società che gestisce la piattaforma, elabora l'Euribor incrociando tutti i dati forniti dalle singole banche. Non ci sono controlli sui tassi effettivamente pagati dalle banche. L'ipotesi della Commissione, dopo che Barclays nel processo sullo scandalo Libor ha ammesso manipolazioni sull'Euribor, è che alcune delle banche coinvolte

nella definizione dell'Euribor si sarebbero messe d'accordo tra loro per comunicare a Reuters dei valori particolari, in modo che la media giornaliera avesse un determinato valore. Se l'ipotesi su cui è stata avviata l'indagine dovesse trovare conferma, vorrà dire che milioni di famiglie possono essersi trovate a pagare interessi eccessivi rispetto al dovuto, con un illegittimo profitto per banche e finanziarie. Milioni di mutuatari, che hanno stipulato un mutuo dal 1999 (anno di nascita dell'Euribor) in avanti potrebbero aver subito danni. Se l'Euribor è stato manipolato le rate dei mutui, determinate proprio dal suo valore, potrebbero essere cresciute più di quanto avrebbero dovuto o potrebbero non essere diminuite,

perché tale valore è stato artificiosamente tenuto alto dal cartello delle banche. Quindi, se la Commissione appurasse l'esistenza del cartello, i mutuatari avrebbero diritto alla restituzione degli interessi indebitamente pagati. Seguiremo la vicenda, pronti a darvi gli strumenti per far valere i vostri diritti se il cartello sarà accertato.

■ Per sanare questa situazione, la speranza è che nel lungo termine si arrivi a definire un nuovo tasso interbancario sotto la responsabilità dell'Eba, l'autorità di sorveglianza bancaria europea. Oggi, visto che l'Euribor non rappresenta il reale costo del denaro, le banche si tutelano applicando ai loro clienti spread molto elevati, che fanno impennare il tasso finale a carico del cliente.

è un refuso: 4.000 euro al mese non bastano...) per la somma richiesta. Insomma, c'è un irrigidimento dell'offerta, testimoniato dagli spread alle stelle (la percentuale di guadagno della banca che si somma al tasso di riferimento Euribor, Bce...): nelle agenzie visitate non si va mai sotto il 2,50% e si arriva anche al 6%, con una media del 3,58%. Con questi spread così alti, il tasso di un mutuo variabile raggiunge percentuali che rendono la rata mensile insostenibile e giustificano la mancata concessione del finanziamento.

Dalla nostra inchiesta risultano più penalizzati gli aspiranti mutuatari del Sud: infatti, gli spread più alti li abbiamo trovati a Napoli (i più bassi a Bologna).


Il tasso fisso, a maggior ragione, diventa improponibile. Infatti, nella maggior parte dei casi Mario ha ricevuto offerte per un mutuo a tasso variabile parametrato all'Euribor (il tasso Bce è più alto e gli spread pure...). D'altro canto, le banche non sono disposte a rischiare. In un'agenzia di Firenze dell'Unipol Banca, Mario non è stato nemmeno ricevuto dai consulenti, in quanto il cassiere allo sportello gli ha comunicato che non possono ricevere persone che non siano già clienti della banca. Non finisce qui. In un'agenzia del Monte dei Paschi di Siena sono stati ancora più gentili e gli hanno consigliato di visitare altre banche, soprattutto quelle

piccole, perché quelle grandi sono rigide, e non hanno condizioni concorrenziali perché non investono sui mutui.

Un altro consulente si è spinto più in là, consigliandogli, visto lo spread elevato applicato dalla sua banca, di andare dalla concorrenza...

Ma c'è chi fa di meglio: in un'agenzia Credem di Bari non danno informazioni sui mutui perché il servizio è stato esternalizzato... Per non fargli perdere tempo, poi, una solerte segretaria della Banca Sai al desk accoglienza informa Mario che li fanno pochi mutui e non vantaggiosi.

Se vuoi il mutuo compra la polizza

Un profilo solido dal punto di vista dell'affidabilità economica, come il nostro Mario, ha ricevuto comunque nel 74% dei casi offerte di mutuo. Peccato che nel 24% delle agenzie gli hanno fatto capire che la concessione del mutuo era subordinata all'acquisto della polizza vita venduta dalla banca stessa. Insomma, senza polizza non si passa l'istruttoria. D'altro canto è un'entrata non indifferente per la banca: a Mario, per il suo mutuo, hanno chiesto premi di 19.000 euro (Banca Popolare) e di 22.000 euro (Banca popolare di Novara). Una pratica 

▶ scorretta, vietata dal Codice del consumo, così come quella praticata dal 17% delle agenzie dell'inchiesta di obbligare il cliente a comprare la polizza incendio che fa capo alla banca stessa. Quest'ultima polizza è obbligatoria per legge a garanzia dell'immobile su cui viene iscritta l'ipoteca: il costo, nella maggior parte dei casi, è a carico del cliente. Che dovrebbe avere la possibilità di scegliere il prodotto dove preferisce.

La lista delle scorrettezze non finisce qui: in otto agenzie su dieci la concessione del mutuo era subordinata all'apertura del conto corrente presso la banca. In un'agenzia di Roma di Banca Sella, Mario è stato ammonito: "non è cliente, questo già non depone bene". Chi chiede un finanziamento non

può essere obbligato dalla banca ad aprire un conto corrente per ottenerlo, né ad acquistare una polizza di qualsiasi tipo da lei stessa venduta. Se la banca lo fa, compie una pratica scorretta, che si può e si deve segnalare all'Autorità garante del mercato e della concorrenza (tutte le informazioni su: www.agcm.it).

Le banche, poi, ignorano del tutto l'obbligo previsto dalla legge, per far giocare la concorrenza e consentire il risparmio, di consegnare al futuro mutuatario due preventivi di polizza vita di operatori diversi, se chiedono questa polizza per concedere il mutuo.

Non va meglio sul fronte trasparenza: sei agenzie su dieci non hanno consegnato a Mario il modulo Esis (il modulo europeo

standardizzato), che consente di confrontare le offerte delle diverse banche e scegliere la più conveniente.

Abbiamo segnalato tutte queste pratiche scorrette all'Antitrust, Bankitalia e Ivass (Istituto di vigilanza delle assicurazioni). ■

Per individuare il mutuo migliore per le tue esigenze puoi consultare il nostro servizio online, che contiene oltre 150 offerte delle principali banche italiane (tradizionali e online) ed è aggiornato costantemente.

> www.altroconsumo.it/mutui

Giovani precari: il Fondo garantisce

Le banche boicottano il Fondo statale per i mutui agli under 35.

Ci sono 50 milioni di euro stanziati dallo Stato per i giovani alle prese con contratti di lavoro a termine che vogliono comprare casa con il mutuo. Il Fondo fa da garante per i mutui erogati dalle banche che hanno stipulato apposite convenzioni, in cui si impegnano a offrire il finanziamento con uno spread massimo dell'1,20% fino a 20 anni di durata, dell'1,50% oltre i 20 anni (vedi l'elenco delle banche aderenti nel riquadro). Di questi tempi è una risorsa importante, perché consente ai giovani di ottenere un tasso accessibile: le banche aderenti devono applicare uno spread molto più basso di quello solitamente praticato (nelle città dell'inchiesta si va da un minimo di 2,50% e si arriva al 6%), riducendo il loro guadagno. Questo spiega perché questo Fondo non è decollato in questi due anni: dei 50 milioni a disposizione ne sono stati impegnati appena 1,06 per 96 mutui (dati Consap). Il governo dovrebbe pubblicizzarlo di più e controllare che gli istituti aderenti lo offrano. Tutte le informazioni su: www.diamoglifuturo.it.



LE BANCHE CHE ADERISCONO

Bcc Monte Pruno di Roscigno e Laurino; Unicredit; Intesa Sanpaolo; Banca Popolare S. Angelo; Banca Popolare di Lajatico; Banca Sella; Banca Sella Nord est; Bcc Centro Emilia; Monte dei Paschi di Siena; Carige; Banca Antonveneta; Cassa di risparmio Biella e Vercelli; Bcc Bene Vagienna; Bcc Ostra Vetere; Cassa di risparmio di Savona; Banca di Piacenza; cassa di Risparmio di Carrara; Bcc di San Giorgio e Meduno; Eticredito; Banca Popolare di Puglia e Basilicata; Bcc Federazione Siciliana; Bcc di Sant'Elena; Credito Bergamasco; Banco Popolare; Banca Popolare Pugliese; Banca Popolare di Milano; Ubi Banca; Banca Don Rizzo - Credito Cooperativo della Sicilia Orientale; Banca del Monte di Lucca; Banca del Centro Veneto; Bcc Gaudiano di Lavello; Banca Carige Italia; Cassa di Risparmio di Genova e Imperia.