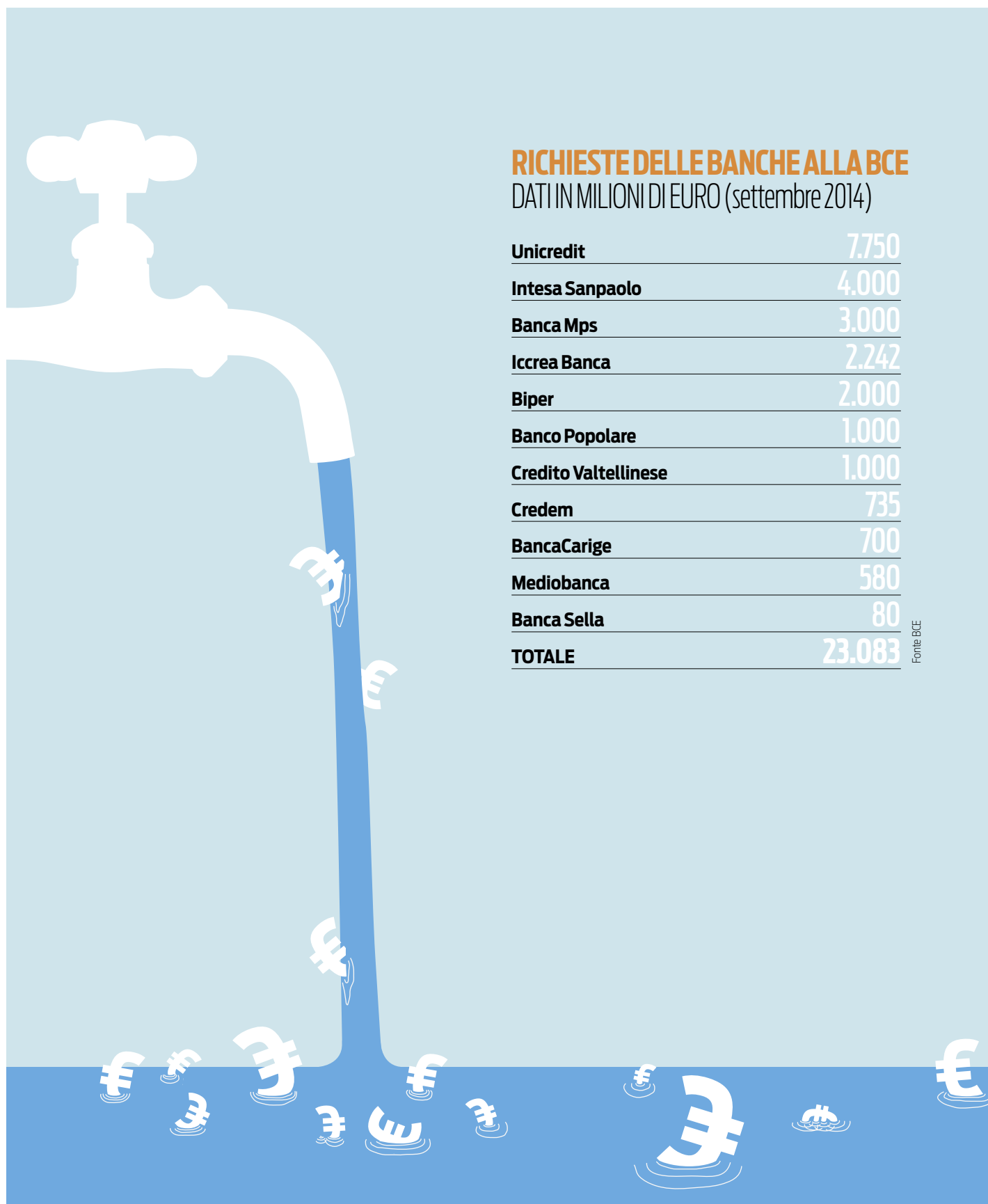


RICHIESTE DELLE BANCHE ALLA BCE

DATI IN MILIONI DI EURO (settembre 2014)

Unicredit	7.750
Intesa Sanpaolo	4.000
Banca Mps	3.000
Iccrea Banca	2.242
Biper	2.000
Banco Popolare	1.000
Credito Valtellinese	1.000
Credem	735
BancaCarige	700
Mediobanca	580
Banca Sella	80
TOTALE	23.083

Fonte: BCE



11 Mediatori creditizi: credito poco trasparente e ancor meno conveniente. L'inchiesta.

12 Le dritte per scegliere il credito migliore.

Banche fate credito

I soldi della Bce sono arrivati nelle casse degli istituti di credito italiani: arriveranno anche nelle nostre tasche?

Adesso tocca alle banche aprire le casseforti e inondare imprese e famiglie con il denaro che hanno comprato a basso costo dalla Banca centrale europea nel settembre scorso. Con la prima asta "T-Itro" (*Targeted longer-term refinancing operations*), la Bce ha messo a disposizione ben 82,6 miliardi alle banche dell'Eurozona per quattro anni a un tasso bassissimo (0,15%). Con l'asta, le banche italiane si sono aggiudicate 23 miliardi di euro (7,75 miliardi Unicredit, 4 miliardi Intesa Sanpaolo, 3 miliardi Monte dei Paschi di Siena, le più grandi). Con la seconda tranche delle T-Itro, che ci sarà a dicembre, possono arrivare al massimo a 75 miliardi di euro.

Un copione già visto, ma stavolta le banche sono vincolate a destinare questi fondi al credito alle imprese e ai privati: non potranno certo investirli in titoli di Stato. Con questa iniezione di liquidità si aprirà finalmente l'era del credito alle famiglie e alle imprese, come auspicato da Mario Draghi per combattere la crisi e la deflazione? Uno tsunami capace di travolgere le politiche

rinunciarie delle banche, che limitano il credito per non correre rischi di insolvenza e riportare in auge il ruolo di propulsione dell'economia che dovrebbero avere. Il che significa far sopravvivere le industrie, dare possibilità alle famiglie di fare investimenti e quindi contrarre i consumi ed evitare la recessione e, nel lungo termine, il default per le banche. Insomma, bisogna cogliere l'occasione per rilanciare l'economia.

Interessi in discesa

Il provvedimento della Bce non incide direttamente su chi è in cerca di un mutuo, perché si rivolge alle imprese, ma il calo del costo del denaro determinato da questa manovra pesa sull'offerta di mutui da parte delle banche. Gli spread (la percentuale di guadagno della banca) sui mutui sono in netto calo rispetto ai picchi di oltre il 4% di due anni fa e ci sono banche che offrono mutui a uno spread del 2%. Se consideriamo che i tassi di mercato sono ai minimi (il 4 settembre scorso il tasso di riferimento Bce è stato ridotto allo 0,05%), sempre grazie agli interventi della Banca centrale europea, il tasso di interesse finito che paghiamo per i mutui è in discesa: poco sopra il 2% i tassi variabili, sotto

Scegli o cambia

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

◆ Per capire quale mutuo puoi permetterti in base al tuo reddito con il nostro servizio online.

◆ Se hai già un mutuo e vuoi cambiarlo per risparmiare, scopri come fare nel nostro dossier online, dove puoi scaricare anche i facsimili di lettere da usare.

> www.altroconsumo.it/mutui

▶ al 4% i fissi. Non solo. Grazie a tassi così bassi è possibile cambiare a costo zero un mutuo già esistente con uno molto più conveniente. C'è stato un aumento delle surroghe, i trasferimenti del mutuo a un'altra banca che offre un tasso più conveniente senza spese. Bisogna dire che se da un lato l'accesso ai finanziamenti per l'acquisto di una casa è più facile, grazie ai tassi convenienti, dall'altra, però, le banche limitano il

rischio, concedendo mutui solo per importi che non vanno oltre il 50-60% al massimo (qualcuna il 70%) del valore dell'abitazione. Il che significa che per acquistare casa occorre avere da parte almeno il 30% del valore della casa, più altro denaro per coprire tasse, spese notarili e gli eventuali costi dell'agenzia immobiliare. L'aria sta cambiando: quindi è sempre meglio fare bene i conti usando anche i nostri servizi online per individuare

CON IL CALO DEI TASSI SI PUÒ RISPARMIARE SE SI CAMBIA MUTUO CON LA SURROGA O LA SOSTITUZIONE

Mutui più cari coi mediatori creditizi

La mediazione per trovare il finanziamento migliore conviene solo online.

INCHIESTA IN 10 CITTÀ

POCA TRASPARENZA SU COSTI E CONDIZIONI

➤ Abbiamo interpellato 160 tra mediatori creditizi e agenti in attività finanziaria come una coppia di lavoratori dipendenti che vuole un mutuo di 100mila euro. Il reddito netto mensile è di 2.500 euro, la casa ne costa 200mila. I costi di mediazione nelle 10 città visitate (vedi tabella a destra) rendono il mutuo meno conveniente di quello allo sportello della banca. Nessuno ci ha consegnato il contratto di mutuo, il modello europeo e i foglietti informativi.

160

Mediatori o agenti
finanziari in 10 città

0,5 -5%

Costi di mediazione richiesti
sull'importo del mutuo

73

Offerte di mutuo

NIENTE

- contratto di mutuo
- modello europeo (ESIS)
- foglietto informativo

1

Un contratto di mediazione


Ci siamo messi nei panni di chi è alla ricerca di un mutuo per comprare casa e si rivolge a un mediatore creditizio o a un agente in attività finanziaria per individuare un'offerta più conveniente rispetto a quella che avrebbe potuto trovare muovendosi da solo sul mercato. Insomma, invece di andare di banca in banca si affida a un professionista (in Italia ci sono 6.488 agenti in attività finanziaria e 289 mediatori creditizi iscritti all'albo tenuto dall'Oam - Organismo degli agenti e dei mediatori). Il mediatore creditizio mette in relazione i clienti con banche e finanziarie per finanziamenti di qualsiasi tipo. Il mediatore, mentre svolge la sua attività, non può essere legato ad alcuna delle parti coinvolte, né al cliente né all'operatore di mercato. Quindi, è un professionista indipendente. Non lo è, invece, l'agente in attività finanziaria, che svolge la sua attività su mandato di un solo intermediario oppure di più intermediari appartenenti allo stesso gruppo.

Dal 2012, il mediatore non può più convivere sotto lo stesso tetto dell'agenzia immobiliare con cui stiamo comprando casa né essere un agente immobiliare. Quindi, la vendita del mutuo nell'agenzia immobiliare non è più possibile. Il che non significa che non ci siano mediatori che hanno stretti rapporti con le agenzie immobiliari e che spesso fanno parte dello stesso gruppo, ma intervengono solo dietro richiesta del cliente e su appuntamento. Ad esempio, Tecnocasa/Kiron Epicas (dello stesso gruppo), Remax/Em-power Money Max Creditpass, Professione Casa/Tree Finance, Toscano/Toscanomutui. Tra i 73 mediatori e agenti consultati in 10

le migliori offerte sul mercato (vedi riquadro a pag. 9), ma anche per valutare se può essere conveniente cambiare mutuo. In questo momento di tassi in discesa, chi ha un mutuo a tasso fisso stipulato qualche anno fa potrebbe trovare conveniente cambiare banca alla ricerca di un tasso migliore. Si può fare a costo zero (solo 35 euro di tassa ipotecaria) la surroga dell'ipoteca, cioè trasferire il proprio mutuo a un'altra banca. Così non

si pagano né perizia né istruttoria e le assicurazioni possono essere, a scelta del cliente, trasferite o rimborsate (con la restituzione di parte del premio anticipato all'inizio del mutuo), mentre il notaio è gratis.

Se si è in difficoltà con il pagamento delle rate e si ha bisogno di ulteriore capitale, si può valutare la possibilità di fare una sostituzione, cioè estinguere il vecchio mutuo e farne uno nuovo, con una nuova ipoteca e un

nuovo atto davanti al notaio. In questo caso (aiutandosi con il nostro servizio online) bisogna fare bene i conti per capire se conviene perché, anche se non si pagano le spese di estinzione anticipata, ci saranno quelle di una nuova istruttoria, una nuova perizia, nuove possibili spese assicurative e un nuovo passaggio dal notaio. Il calo degli spread e le offerte di mutuo con tassi finali più convenienti potrebbero essere 

città, che ci hanno fatto un'offerta di mutuo, nessuno ci ha dato le informazioni minime necessarie per capire costi e condizioni della mediazione e del mutuo proposto. Abbiamo portato a casa un solo contratto di mediazione. Non solo non c'è trasparenza, ma anche le offerte di mutuo che ci hanno fatto sono meno convenienti di quelle che avremmo potuto avere direttamente dalle banche indicate. Le offerte più frequenti ricevute sono state: Unicredit Mutuo Valore Italia Variabile, Cariparma mutuo fisso con promozione tasso del 2,25% per i primi due anni e Mutuo Ing Direct a tasso variabile. A far salire il Taeg (cioè il tasso che indica il costo effettivo

del mutuo) è il costo della mediazione, che oscilla dallo 0,50 al 5% sull'importo della cifra erogata. Con in più la possibilità che, se la banca dopo l'istruttoria non ci concede il mutuo, il contratto di mediazione ci appioppa una penale da pagare in un caso su dieci nella nostra inchiesta. A differenza dei professionisti interpellati nella nostra inchiesta, i mediatori che operano solo online individuano l'offerta più conveniente senza chiedere nulla in termini di costi di mediazione perché si fanno pagare dalle banche. Non solo. Sui siti di Mutuonline & Co. (vedi riquadro qui sotto) ci sono tutte le informazioni di trasparenza previste dalla legge.

I COSTI DELLA MEDIAZIONE SI ARRIVA ANCHE AL 5%

➤ In media, per un mutuo di 100mila euro, la mediazione costa 1.000 euro. La commissione chiesta dai 73 operatori dell'inchiesta oscilla tra 0,5% e 5% dell'importo del mutuo.

	Euro		
	Minimo	Massimo	Media
Bergamo	0	500	250
Milano	0	500	250
Roma	500	2.500	631
Bari	450	1.000	750
Genova	1.000	1.000	1.000
Napoli	1.000	1.000	1.000
Bologna	1.000	3.000	1.237
Torino	1.000	2.000	1.500
Verona	1.000	3.000	1.500
Brescia	500	5.000	1.500

MEDIATORI ONLINE

Trasparenti e convenienti

I costi di mediazione dei mediatori online sono pari a zero e sui loro siti ci sono i foglietti informativi di tutti i prodotti. I mediatori stipulano accordi con le banche, da cui ottengono agevolazioni: qui a lato trovate l'elenco dei più convenienti e i più diffusi per quota di mercato rispetto alle banche convenzionate.

www.mutuonline.it

www.mutuisupermarket.it

www.mutui.it

www.mutuiperlacasa.com

www.telemutuo.it

www.facile.it

www.mutuicom.it

CONSIGLI

Il mutuo giusto

1 Se ti rivolgi a un mediatore verifica che sia un soggetto iscritto negli appositi albi tenuti presso l'Organismo di controllo (<https://www.organismo-am.it/elenchi>).

2 Fatti consegnare il contratto di mediazione/consulenza e verifica i costi che dovresti sopportare, oltre che le eventuali penali, se il mutuo non dovesse essere erogato dalla banca. Se sono previste penali non firmare, perché il mediatore non ti può assicurare l'erogazione del mutuo: solo la banca decide, valutando la tua affidabilità finanziaria.

3 La mediazione va pagata solo dopo aver concluso il mutuo davanti al notaio.

4 Ricorda che è tuo diritto avere l'informativa precontrattuale al momento della richiesta di informazioni, per fare una scelta consapevole (i foglietti informativi dei mutui e del servizio di mediazione).

5 I mediatori online offrono un buon servizio per farsi un'idea di quale offerte ci siano sul mercato. Tenete conto che le offerte riportate sono quelle con le banche con cui hanno un accordo.

6 Per avere un mutuo non dovete essere obbligati dalla banca ad aprire il suo conto corrente o ad acquistare polizze danni e/o vita vendute da lei stessa. È una pratica scorretta da denunciare.

7 Per problemi di qualsiasi tipo potete fare reclamo per iscritto alla banca, che è tenuta a rispondere entro 30 giorni. Se non lo fa o vi dà una risposta non soddisfacente, potete fare ricorso all'Arbitro bancario e finanziario (www.arbitrobancariofinanziario.it).

▶ uno stimolo per tentare di rinegoziare con la propria banca le condizioni del mutuo, riducendo il tasso con una scrittura privata (senza alcun passaggio dal notaio).

Mi affido a un professionista

Il mutuo ci accompagna per una buona parte della vita: le durate sono di 20-30 anni e i capitali che investiamo elevati. Quindi bisogna sceglierlo bene. È vero che si può cambiare, ma chi ben inizia... Anche perché in questo momento storico, in cui la situazione economica non dà grandi certezze e comunque le banche non rischiano, bisogna dedicare tempo alla ricerca del finanziamento migliore. Il che comunque significa non fermarsi all'offerta della banca in cui abbiamo il conto corrente, ma girare più sportelli confrontando le offerte con l'Esis (il modello europeo standard che li rende confrontabili grazie al Taeg, cioè al tasso effettivo del mutuo). Si può usare il nostro servizio online per individuare il mutuo migliore per le proprie

esigenze. Oppure rivolgersi a un buon professionista, come il mediatore creditizio, che può offrire la soluzione migliore facendo una consulenza indipendente e senza conflitti di interesse in quanto non legato a nessuna banca. Non solo. Potrebbe usare la sua forza contrattuale per offrire mutui più convenienti rispetto a quelli che potremmo trovare da soli sul mercato.

Purtroppo, la nostra inchiesta in dieci città in cui abbiamo interpellato 160 mediatori e agenti creditizi non ci ha dato questo risultato (vedi riquadro a pag. 10), ma poca trasparenza e ancor meno convenienza a causa di commissioni di mediazione troppo elevate. Diversa è la musica per i mediatori che operano online che, invece, interpretano al meglio il loro ruolo, mettendo a disposizione sui propri siti tutte le informazioni essenziali (vedi riquadro a pag. 11) perché il cliente possa fare una scelta consapevole. In più, grazie alle convenzioni con le banche, non chiedono alcuna commissione. ■

NON FIRMARE IL CONTRATTO DI MEDIAZIONE SE È PREVISTA UNA PENALE NEL CASO IN CUI LA BANCA NON EROGHI IL MUTUO

IL FLOP DI PLAFOND CASA

Due miliardi di euro senza dimora

■ Per dare una spinta al credito, la Cassa depositi e prestiti ha stanziato 2 miliardi di euro destinati alle banche. Queste ultime ricevono i soldi a prezzo contenuto, per fare a loro volta credito a chi chiede un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale o per ristrutturazioni che accrescono l'efficienza energetica della casa. Questo Plafond casa, nel momento in cui scriviamo, cioè fine settembre,

sei mesi dopo la sua istituzione non è stato utilizzato da nessuna delle banche che hanno aderito (su www.cassadpp.it). Eppure l'accesso al fondo non richiede alcuno sforzo economico da parte delle banche che possono offrire i mutui così finanziati alle stesse condizioni alle quali offrono i loro mutui. Così come non sono tenute ad accettare il mutuatario, anche se ha le

caratteristiche previste dal Fondo, se non supera la loro istruttoria. Insomma, le banche hanno solo vantaggi nel concedere i mutui coperti dal fondo, mentre non c'è alcuna agevolazione sui tassi per i mutuatari. Il flop di questa iniziativa dovrebbe far riflettere: bisogna puntare di più sull'offrire garanzie a soggetti, come per esempio i lavoratori precari, a cui le banche non concedono il mutuo.