

LE GUIDE DI

*Contributi.it*

SERVIZIO CASA



**TUTTI I COSTI DEL MUTUO:  
Dalla rata all'estinzione, tutti i costi  
previsti e nascosti.**

A cura del Servizio Casa di Contributi.it  
regione.casa@contributi.it



## Il Mutuo

## I costi dell'accensione e delle gestione

**Contributi.it** per aiutare chi vuole accendere un mutuo ha fatto una analisi dei costi in dettaglio. Per ogni approfondimento o per assisterti gratuitamente nella scelta del tuo mutuo e trovare i vantaggi economici ottenibili grazie alle nostre convenzioni: <http://mutui.contributi.it>

### LA RATA

La **rata** è la quota di rimborso del finanziamento di mutuo e principalmente è composta da:

- ✓ **Quota interessi** che a sua volta si compone di:
  - **Tasso del costo del denaro** (definito per tutti dalla banca centrale europea), la quota più consistente inerente gli interessi
  - **Spread**: il guadagno della Banca, di solito tra lo 0,70% e il 2% a seconda della tipologia e caratteristiche del Mutuo e della Banca
  
- ✓ **Quota di capitale**: il capitale ottenuto dalla banca

A volte **nella rata** si possono pagare anche ulteriori costi aggiuntivi previsti da un diverso contratto con la Banca, e che vengono ripartiti sul periodo del mutuo per non pesare anticipatamente sui costi di accensione, e sono:

- ✓ Assicurazione incendio e scoppio (**quasi sempre obbligatoria** per tutte le banche)
- ✓ Assicurazione vita (imposta dalla banca obbligatoriamente *solo* in alcuni casi: per. es. mutui al 100%)
- ✓ Spese di incasso rata
- ✓ Spese di gestione annua

## Il Mutuo

## Gli Altri costi

Quando si accende un mutuo però, all'atto della stipula davanti al notaio, sono previsti altri costi. Alcuni sono obbligatori e imposti per legge.

### I COSTI OBBLIGATORI

- **le spese notarili**: Sono composte dalle spese per il notaio (variano da notaio a notaio anche se vi sono delle tariffe di minima e di massima) e le imposte dovute per legge sui contratti (la principale è **l'iscrizione dell'ipoteca**). Tali spese variano a seconda del tipo di atto, dell'importo dell'ipoteca e dell'ente erogante. Fatevi dare sempre un preventivo delle spese e sentite diversi Notai, potreste risparmiare.
- **il costo dell'imposta sostitutiva**: Relativa all'imposta di registro, ipotecaria, catastale e bollo. Essa è stabilita con decreto legislativo 168 del 2004, nella misura fissa dello **0,25%** sull'importo erogato del mutuo e si acquista un immobile ad uso abitativo per il quale si può usufruire delle **agevolazioni prima casa**. In tutti gli altri casi l'imposta ipotecaria è pari al **2%** del mutuo acceso. La Legge Finanziaria 2008 stabilisce inoltre che la **condizione di prima casa** deve risultare da dichiarazione del mutuatario, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo;



## I COSTI IMPUTABILI DALLA BANCA

**Costi di Istruttoria:** E' l'attività svolta dalla Banca per stabilire se il mutuo possa o meno essere concesso: vagliare le capacità di credito del richiedente il mutuo, predisporre la documentazione necessaria, ecc. Il costo è di solito determinato con un importo fisso, che oscilla tra 0 e i 300 euro a seconda della Banca; sono quasi sempre previsti dall'istituto.

**Costi di Perizia:** Sono i costi previsti per l'attività svolta da un tecnico con licenza di firma per la valutazione dell'immobile. Di solito è uno scelto dalla Banca e accerta il valore dell'immobile e/o se ci sono abusi edilizi o irregolarità. A volte si accetta perizia portata da un tecnico proprio, oppure in caso di sostituzione o surroga, anche la precedente perizia se abbastanza recente. Le spese oscillano tra i 0 e i 300 euro circa, alcuni istituti la offrono gratuitamente ai propri clienti.



### **Costi Assicurativi :**

- **L'Assicurazione Scoppio e Incendio** è richiesta obbligatoriamente ed il suo costo totale dipende dal valore dell'immobile e dall'importo e dalla durata del mutuo (è sempre una percentuale determinata dal rapporto tra valore immobile e durata). In questo caso i costi sono molto variabili: alcuni istituti hanno costi abbordabili, tra i 200 e i 300€ ogni 10 anni ogni 100.000 euro (per es. per un mutuo di 200.000€ a 20 anni: tra i 800 e i 1.200€ o per un mutuo di 100.000€ a 30 anni: tra i 600€ e 900€). Altre volte molti istituti sono più cari. Se i costi possono risultare fuori mercato, consigliamo di valutare attivare una propria assicurazione e imporla alla banca: essere assicurati è un obbligo, con chi fare l'assicurazione è un proprio diritto.
- **L'assicurazione sulla vita**, è richiesta da alcuni istituti e a seconda delle condizioni del cliente o del mutuo (per es. se al 100% o se già di una certa età il cliente): qui i costi sono più elevati e assolutamente variabili (dipendono da fattori di età, lunghezza mutuo ecc. ecc.).
- **L'assicurazione sulla perdita da lavoro**: oggi alcuni istituti prevedono anche una possibile assicurazione per perdita da lavoro (in alcuni casi da alcuni istituti è richiesta per obbligo: nel caso per es. di mutui al 100% sottoscritti da autonomi o altre situazioni). Anche qui varia da situazione a situazione e da banca a banca: sconsigliamo le condizioni obbligatorie a costi elevati: rivolgetevi ad altri istituti o valutate meglio una assicurazione in proprio indipendentemente dall'istituto erogante il mutuo.

Alcuni istituti, in alcuni casi, prevedono alcune condizioni di garanzia:

- ✓ Apertura di **conto corrente** presso l'istituto: in tal caso consigliamo di valutare i conti online a zero spese o un conto a gestione fissa (50/100€ annuo, senza costi aggiuntivi)
- ✓ Costi di **gestione annua** (tra i 30 e i 60€ circa)
- ✓ Costi di **incasso rata** (tra 1 e 3 euro mese)

Tali condizioni possono essere previste dal contratto di mutuo e in tal caso sono automaticamente accettate nella accensione del mutuo e inscindibili da esso.

**Estinzione anticipata:** l'articolo 7 della legge 40/2007 (Legge Bersani) stabilisce che **nessuna penale** è dovuta per l'estinzione anticipata o parziale di mutui stipulati, **dal 2 Febbraio 2007 in poi**, da persone fisiche per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale. Questo è valido anche se nel contratto c'è scritto altro. **Per i mutui stipulati prima del 2 Febbraio 2007**, l'ABI e le Associazioni dei consumatori hanno previsto delle penali ridotte, che sono imposte per legge e anche se nel contratto sono previste altre condizioni non sono più valide. Esiste uno schema di importo massimo della penale diffuso dall'associazione consumatori:

|  | Prima metà periodo ammortamento | Seconda metà periodo ammortamento | Terz'ultimo anno | Ultimi due anni |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------|
| Contratti di mutuo a <b>tasso variabile</b>  | <b>0,50%</b>                    | <b>0,50%</b>                      | <b>0,20%</b>     | <b>0,00%</b>    |
| Contratti di mutuo a <b>tasso fisso</b> stipulati <b>prima</b> del 1° Gennaio 2001 | <b>0,50%</b>                    | <b>0,50%</b>                      | <b>0,20%</b>     | <b>0,00%</b>    |
| Contratti di mutuo a <b>tasso fisso</b> stipulati <b>dal</b> 1° Gennaio 2001       | <b>1,90%</b>                    | <b>1,50%</b>                      | <b>0,20%</b>     | <b>0,00%</b>    |

Fonte: associazione consumatori

### LE DIFFERENZE

Secondo il nuovo decreto Bersani è possibile attuare quella che viene definita la portabilità del Mutuo, ovvero la Surroga. Leggiamo cosa prevede la legge:

### LA SURROGA



Decreto Legge n° 7 del 31 gennaio 2007

ARTICOLO 8

Portabilità del mutuo - **Surrogazione**

**1.** In caso di mutuo bancario, apertura di credito o altri contratti di finanziamento bancario, la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di cui all'articolo 1202 del Codice civile.

**2.** Nell'ipotesi di surrogazione ai sensi del comma 1, il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato. L'annotamento di surrogazione può essere richiesta al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata.

**3.** È nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione cui al comma 1

**4.** La surrogazione per volontà del debitore di cui al presente articolo non comporta il venir meno dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa.

**5.** Estinzione anticipata dei mutui immobiliari - Divieto di clausole penali

Tutto ciò significa che posso passare la mia ipoteca fatta sulla casa acquistata tramite mutuo, ad un altro titolare (cioè altra banca) senza costi! È previsto un costo di estinzione solo per i mutui contratti prima del 1 gennaio 2001 e può essere al massimo dello 0,50% del mutuo contratto!!

## LA SOSTITUZIONE

Prima esisteva solo la **SOSTITUZIONE**, cioè occorre fare due azioni distinte:

- 1) Estinguere onerosamente la prima ipoteca
- 2) Accendere un nuovo mutuo e attivare una nuova ipoteca

In pratica si pagava il notaio 2 volte e in percentuale rispetto al mutuo acceso.

Oggi, per il tramite delle banche convenzionate con Contributi.it, si può effettivamente e in tempi brevi, "surrogare" il proprio mutuo da una banca all'altra con facilità e **coi soli costi amministrativi di cambio intestazione dell'ipoteca** (generalmente intorno ai 500-600€ o fino a circa 990€ secondo le zone e il Notaio che si sceglie)

| I VANTAGGI  | I COSTI  | PERCHE'  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Fai finalmente valere la legge Bersani</li><li>- Ridurre la rata</li><li>- Ridurre il costo Mutuo</li><li>- Ridurre lo Spread</li><li>- Liquidità</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nessun costo di estinzione</li><li>- E' <b>surroga</b> non sostituzione</li><li>- Nessun costo di istruttoria</li><li>- Tra i 500 e i 990€ di costi notarili e basta</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Perché puoi passare da variabile a fisso</li><li>- Perché puoi monetizzare il tuo mutuo attuale</li><li>- Perché paghi meno!</li></ul> |

Ma i vantaggi non finiscono: richiedi il nostro intervento per aiutarti a ottenere i tuoi diritti, i vantaggi e le condizioni migliori e la nostra consulenza sulle soluzioni accessibili, o anche approfondisci [cliccando qui i dettagli dell'offerta](#).

Con noi tutti i vantaggi, richiedi un'analisi delle soluzioni per te

richiedi ➔



*Contributi.it* effettuerà gratuitamente l'esame approfondito dei Vostri requisiti e la valutazione su quale mutuo sia più adatto alle Vostre esigenze secondo le nostre vantaggiose convenzioni nazionali strappate agli istituti più importanti.

*Contributi.it*, **per tutti i suoi clienti gratuitamente**, farà inoltre una analisi per profilo e darà:

- a
- l
- ✓ Pre-informazione via SMS dell'emanazione delle leggi che prevedono incentivi, contributi e facilitazioni per la casa (Mutuo, acquisto, ristrutturazione, ambiente energia, sicurezza, ecc.) e la famiglia (primo figlio, famiglia numerosa, soggetti deboli, difesa dei diritti ecc.)
- e
- ✓ Invio tramite mail o posta, documentazione e modulistica per le eventuali domande di contributo.
- l
- ✓ Analisi e valutazione dei criteri e delle caratteristiche personali per l'ottenimento dei contributi e modalità di accesso presso le istituzioni secondo le norme locali, regionali o nazionali, analisi preventiva indicativa ISEE
- o
- ✓ Sostegno diretto alla presentazione della Domanda di Contributo: compilazione, modalità di presentazione, requisiti ecc.; Video conferenze online informative e di supporto
- ✓ Soluzioni finanziarie di sostegno prima e dopo il mutuo
- ✓ Verifica preliminare dei contratti di mutuo: qualità, tutela diritti, rispondenza requisiti richiesti per i contributi all'acquisto della casa
- ✓ Verifica e valutazione delle caratteristiche della casa e loro rispondenza ai requisiti richiesti dalla Regione o ente per i contributi all'acquisto della casa

ogni informazione sui nostri mutui e le nostre convenzioni e per una consulenza gratuita compila il [form a questo link, cliccando qui](#).

O andando sul portale: [mutui.contributi.it](#) o [contributi.it](#) sezione casa e mutui

**Le guide di** *Contributi.it*