

IL MUTUO PER LA CASA

SCEGLIERE

Interesse

E' ciò che si paga "in più" rispetto alla cifra ottenuta in prestito. Il tasso di interesse è indicato in percentuale e può essere:

FISSO: quando non cambia per tutta la durata del mutuo;

VARIABILE: quando cambia nel corso del tempo in base a parametri di indicizzazione;

MISTO: quando può variare da fisso a variabile e viceversa, a scelta di chi ha fatto il mutuo

Durata

Si vede dal cosiddetto piano di ammortamento: il piano dettagliato di rimborso del mutuo, calcolato rata per rata.

I piani di ammortamento più lunghi consentono di avere singole rate di importo minore, ma comportano un maggiore importo di interessi versati alla banca

Codice del consumo

Di solito si inserisce nel mutuo una formula dove sono "**fatte salve le disposizioni inderogabili del Codice del consumo**". Significa che il contratto sottoscritto o i suoi allegati contengono clausole che sono in contrasto con il Codice, queste clausole non hanno effetto

Documento di sintesi

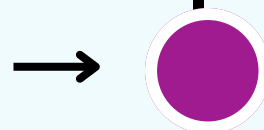
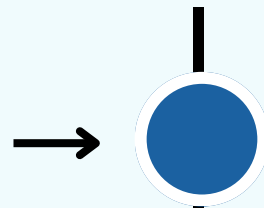
La legge ha stabilito che il contratto deve avere un frontespizio riassuntivo: è il documento di sintesi che riepiloga le condizioni in forma breve e più comprensibile.

Così in un colpo d'occhio si ha il riassunto degli aspetti più salienti

Prospetto ESIS

L'adesione al "Codice di condotta europeo per i mutui casa" è una decisione volontaria di ogni banca, ma quasi tutte quelle italiane lo hanno sottoscritto.

I preventivi basati su questo standard hanno due vantaggi: chiarezza e completezza di informazione, e possibilità di confrontare con facilità le proposte



IL MUTUO PER LA CASA

CAMBIARE O SOSPENDERE

Cambio

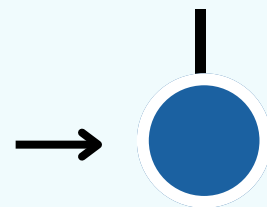
MUTUO DI SOSTITUZIONE: si estingue il vecchio mutuo per aprirne uno nuovo

RINEGOZIAZIONE: accordo tra banche e cliente per modificare alcune condizioni di contratto

SURROGA DEL MUTUO: chi ha già un mutuo ottiene da un'altra banca un nuovo finanziamento a condizioni economiche migliori

Sospensione

Anche in considerazione della crisi economica è stato costituito un fondo di garanzia. Si può sospendere momentaneamente il pagamento delle rate di mutuo per l'acquisto della prima casa, di fronte ad alcune condizioni, come la perdita del lavoro



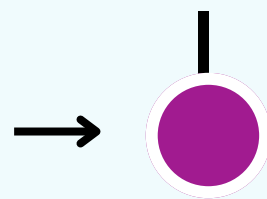
ARRIVARE IN FONDO

Estinzione

Il mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata

Estinzione anticipata

Nei contratti di cosiddetto "**credito fondiario**" (mutuo per l'acquisto o ristrutturazione della casa), la legge dà la possibilità a chi ha acceso il mutuo, di restituirlo in anticipo, totalmente o in parte. Si restituisce alla banca il capitale rimanente (quello che ancora non è stato erogato), senza pagare gli interessi maturati fino a quel momento



IL RUOLO DEL NOTAIO



- Controllare la validità del contratto;
- controllare l'esistenza di eventuali clausole vessatorie a danno del cliente



- Si assume nei confronti della banca la responsabilità sulla proprietà e la libertà ipotecaria dell'immobile concesso in garanzia



- Impedisce le frodi a danno della banca e del cliente



Quando si deve fare un mutuo il ruolo del notaio è importante. Non solo perché previsto dalla legge, ma **per consigliare le soluzioni contrattuali più adatte alla situazione.**

Aiuta chi compra casa con le competenze legali e l'esperienza, insieme alla capacità di ascolto: per esempio eliminando le clausole che possono provocare squilibri nel contratto. E traducendo le necessità del cliente in accorgimenti e integrazioni utili a equilibrarlo.

Ecco perché è sempre bene rivolgersi al notaio con un po' di anticipo: per avere e dare tempo di verificare e di valutare tutti gli aspetti del contratto senza affanni.