Mutui in picchiata ecco perché sospendere i pagamenti può essere una trappola Meglio surrogare

Inviato da Nicola Tartaglia
venerdì 20 marzo 2020

Un anno fa, il miglior mutuo fisso aveva un tasso all’1,95%; oggi il Taeg più conveniente è precipitato fino allo 0,77%: su un mutuo da 126mila euro in 25 anni, vuol dire risparmiare 77 euro al mese e 22 mila euro sull’intero periodo. Abbastanza perché il mercato delle surroghe torni a crescere molto rapidamente. Ecco perché facile.it mette in guardia dai rischi legati alla sospensione del pagamento delle rate del mutuo. Il decreto Cura Italia permette ai mutuatari in difficoltà a causa della pandemia da Coronavirus di interrompere i pagamenti per un massimo di 18 mesi. Una scelta del genere, però, potrebbe precludere la possibilità di surrogare il mutuo, non solo nel periodo di sospensione, ma anche in futuro. “Sebbene il mondo bancario, in periodi come questi, ha sempre grande comprensione dei mutuatari è bene evidenziare che, in passato, ci sono stati istituti di credito che hanno negato la surroga a chi anni prima avevano fatto ricorso al Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate: “Prima di “congelare” il mutuo è opportuno valutare con attenzione e scegliere questa opzione solo se veramente necessaria”. Tradotto: la società suggerisce la sospensione del mutuo solo per chi sia davvero in difficoltà, mettendo in luce tutte le controindicazioni per chi fosse tentato solo da un aumento della liquidità. Infatti, decidendo di sospendere il mutuo si sposterebbe solo in avanti il problema poiché terminata la sospensione, il finanziamento ripartirebbe da dove si era bloccato. E il mutuatario dovrebbe comunque corrispondere alla banca anche la metà degli interessi maturati sulle rate non versate. Insomma, la scelta di accedere alla sospensione delle rate prevista non dovrebbe essere fatta con leggerezza, ma piuttosto presa solo da chi non ha alternative: “Se, per quanto peggiorata, la situazione economica del mutuatario non gli impedisce comunque di pagare le rate del finanziamento già sottoscritto, meglio stringere per un po’ la cinghia e, fra qualche mese, valutare opzioni diverse per alleggerire la rata”. Tra le alternative suggerite, oltra alla surroga c’è da prendere in considerazione anche la rinegoziazione del mutuo, magari allungamento il piano di ammortamento perché “stando alle attuali condizioni di mercato, si potrebbe godere di tassi migliori rispetto a quelli validi all’atto dell’erogazione originale. Nelle ultime settimane l’IRS, l’indice di riferimento per i mutui a tasso fisso, è crollato toccando nuovi minimi storici. Le condizioni dovrebbero restare favorevoli a lungo. Sarebbe un peccato precludersi la possibilità di surrogare tra qualche mese ed approfittare di questi tassi quando l’emergenza sarà superata”.