I QUADERNI DI SOLO CONSULTING
Educazione finanziaria · Credito · Autonomia

N. 10

GUIDA PRATICA

Il mutuo per la casa

Quanto puoi permetterti, come scegliere tasso e offerta, garanzie, costi, agevolazioni e cosa fare se la rata diventa pesante.

Maria Caterina Madeddu
Educatrice Finanziaria certificata AIEF (L. 4/2013) · Mediatore creditizio iscritto OAM

Edizione 2026

I QUADERNI DI SOLO CONSULTING N. 10

SOLO CONSULTING di Caterina Madeddu · Zona Industriale Predda Niedda Str. 24 – 07100 Sassari
Tel. +39 079 9634277 · 347 751 9205 · soloconsulting20@gmail.com · www.soloconsulting.org · P.IVA 02875430908

Perché questo quaderno

Comprare casa è, per molte famiglie, la decisione economica più importante della vita. Quasi sempre passa da un mutuo che durerà vent'anni o più: un impegno lungo, che accompagna cambi di lavoro, nascite, separazioni, periodi buoni e periodi difficili.

Nel mio lavoro di mediatore creditizio e di educatrice finanziaria incontro spesso persone che arrivano alla banca con la casa già scelta e i conti ancora da fare. Altre volte vedo offerte confrontate solo sulla rata, polizze firmate senza leggerle, preliminari sottoscritti senza sapere se il mutuo arriverà in tempo. Sono errori comprensibili, perché nessuno ci insegna come funziona un mutuo prima di averne bisogno.

Questo quaderno segue l'ordine delle decisioni reali: prima il budget, poi la scelta del mutuo, poi la pratica, infine la vita del mutuo, comprese le situazioni in cui la rata diventa pesante. Ho cercato di usare un linguaggio semplice, con esempi numerici e casi concreti, e di indicare sempre da dove vengono le regole citate.

Le norme e le condizioni di mercato cambiano: le informazioni sono aggiornate a novembre 2026 e vanno sempre verificate al momento della tua decisione. Le schede in fondo al quaderno sono pensate per essere compilate a mano: portale con te quando parli con la banca, con il notaio o con me.

Maria Caterina Madeddu – Solo Consulting

Maria Caterina Madeddu
Educatrice Finanziaria certificata AIEF (L. 4/2013) · Mediatore creditizio iscritto OAM – Solo Consulting

? Da sapere

Gli esempi numerici di questo quaderno sono illustrativi: usano tassi e importi ipotetici, non offerte reali. Le regole su Fondo prima casa, Fondo di solidarietà, imposte e detrazioni sono quelle in vigore a novembre 2026 e possono cambiare: verificale sempre prima di decidere.

Indice

1. Quanto posso permettermi? 6
2. Le spese dell'acquisto e le agevolazioni prima casa 9
3. Comprare in due: cointestazione e tutela di entrambi 13
4. I tipi di mutuo: quale serve a te 17
5. Tasso fisso, variabile, misto o con cap 20
6. TAN, TAEG e PIES: leggere e confrontare le offerte 23
7. Loan-to-value, garanzie e Fondo prima casa 27
8. I costi del mutuo e le assicurazioni 30
9. Documenti e iter: dalla richiesta all'erogazione 33
10. Durante il mutuo: detrazioni, surroga ed estinzione 38
11. Se la rata diventa pesante 42
12. Errori frequenti e ruolo del mediatore creditizio 45
Schede pratiche 49
Glossario 57
Risorse, fonti e avvertenze 59

Come usare questo quaderno

Ogni capitolo si apre con il riquadro **In questo capitolo** e si chiude con una pagina **Facciamo il punto**: un esempio pratico, la sintesi, alcune domande per riflettere e le azioni da fare. Nei riquadri **Consiglio pratico** e **Attenzione** trovi indicazioni operative ed errori da evitare. In fondo trovi le **schede pratiche** da compilare, il glossario e le fonti.

Calcolare
rata e anticipo

Confrontare
TAEG e PIES

Proteggersi
garanzie e polizze

Compilare
le schede

Reagire
se la rata pesa

Attenzione

Le informazioni di questo quaderno hanno finalità educative e non sostituiscono la valutazione del singolo caso. Norme, importi e condizioni possono cambiare: vanno sempre verificati al momento della richiesta.



PARTE 1

Prima di cercare casa

Budget, imposte e decisioni di coppia

1. Quanto posso permettermi?

2. Le spese dell'acquisto e le agevolazioni prima casa

3. Comprare in due: cointestazione e tutela di entrambi

1

CAPITOLO 1

Quanto posso permettermi?

01

In questo capitolo

- Prima si decide il budget, poi si cerca la casa: mai il contrario.
- La rata deve reggere anche nei mesi difficili, non solo in quelli buoni.
- Anticipo e spese accessorie vanno messi da parte prima di firmare qualsiasi proposta.

Parti dal reddito, non dall'annuncio

L'errore più comune è innamorarsi di una casa e solo dopo chiedersi se il mutuo è sostenibile. A quel punto si tende a forzare i numeri: durata più lunga, anticipo ridotto all'osso, spese accessorie sottovalutate. Il percorso corretto è quello inverso: prima calcoli quanto puoi davvero spendere ogni mese e quanto hai da parte, poi guardi gli annunci con un tetto chiaro in mente.

Il punto di partenza è il **reddito netto mensile stabile** della famiglia: stipendi e pensioni al netto di tasse e contributi (dividendo per dodici le eventuali mensilità aggiuntive) oppure, se sei lavoratore autonomo, una media prudente degli ultimi anni. Da questo reddito vanno tolte le rate che stai già pagando: prestiti personali, cessioni del quinto, finanziamenti per l'auto, acquisti a rate. Quello che resta è la base su cui ragionare.

La regola del terzo

La guida della Banca d'Italia sul mutuo ipotecario suggerisce che la rata non superi **un terzo del reddito disponibile**. Non è una regola di legge: ogni banca valuta il merito creditizio con criteri propri, che considerano anche le altre rate, la stabilità del lavoro, l'età e la composizione del nucleo familiare. Usala come soglia di prudenza, non come obiettivo da raggiungere.

Reddito netto mensile	Rata prudente (1/3)	Capitale indicativo*	Valore casa con mutuo all'80%
1.800 €	600 €	circa 119.900 €	circa 149.800 €
2.400 €	800 €	circa 159.800 €	circa 199.800 €
2.700 €	900 €	circa 179.800 €	circa 224.700 €
3.300 €	1.100 €	circa 219.700 €	circa 274.700 €

* Esempio con mutuo a tasso fisso, TAN ipotetico 3,5%, durata 25 anni, rate mensili costanti (ammortamento alla francese), senza altre rate in corso. I tassi reali cambiano nel tempo e da banca a banca.

L'anticipo: il vero limite di molte famiglie

Di solito la banca finanzia fino all'**80% del valore dell'immobile** stabilito dalla perizia: il restante 20%, più tutte le spese accessorie, deve venire dai tuoi risparmi. Oltre l'80% il finanziamento è possibile solo in casi particolari, con garanzie aggiuntive o con il Fondo di garanzia per la prima casa (ne parliamo nel

capitolo 7), e spesso a condizioni meno favorevoli.

Esempio: dalla rata al prezzo della casa

Giulia e Andrea guadagnano insieme 2.700 € netti al mese e non hanno altri prestiti. Rata prudente: 900 €. Con un mutuo a 25 anni al 3,5% (ipotesi), 900 € al mese corrispondono a un capitale di circa **179.800 €**.
Se la banca finanzia l'80%, la casa potrebbe valere circa 224.700 €: servirebbero però circa **44.900 € di anticipo**, più le spese accessorie.
Hanno 35.000 € da parte. Il loro limite reale, quindi, non è la rata ma l'anticipo: devono cercare una casa più economica o rimandare l'acquisto.

Attenzione

Il valore di perizia può essere più basso del prezzo concordato con il venditore. In quel caso l'80% si calcola su una cifra minore e l'anticipo necessario aumenta. Non firmare una proposta d'acquisto vincolante senza aver verificato con la banca o con il mediatore quanto puoi ottenere.

Le spese accessorie da mettere in conto

Oltre all'anticipo, l'acquisto con mutuo comporta una serie di costi da pagare in gran parte prima o al momento del rogito. I principali sono:

- **imposte sull'acquisto** (registro, ipotecaria e catastale oppure IVA, a seconda del venditore e dei requisiti "prima casa");
- **notaio**, per l'atto di compravendita e per l'atto di mutuo;
- **agenzia immobiliare**, se c'è un intermediario (la provvigione è libera e va concordata per iscritto);
- **costi del mutuo**: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, eventuali compensi di mediazione;
- **assicurazioni** richieste dalla banca o scelte da te;
- trasloco, allacci delle utenze, piccoli lavori e arredi, che spesso si dimenticano.

La durata: rata più bassa, costo più alto

Allungare la durata abbassa la rata, ma fa pagare più interessi. Il grafico mostra la rata mensile di un mutuo di 150.000 € al 3,5% (ipotesi) a seconda della durata.

Rata mensile per 150.000 € al 3,5% (esempio)



Con 20 anni si pagano circa 58.800 € di interessi complessivi, con 25 anni circa 75.300 €, con 30 anni circa 92.500 €. Passare da 20 a 30 anni riduce la rata di circa 196 € al mese, ma costa circa 33.700 € in più di interessi. La scelta dipende da età, stabilità del reddito e margine che vuoi lasciarti, compreso un fondo per gli imprevisti.

Facciamo il punto

Il caso di Giulia e Andrea

Giulia, infermiera, e Andrea, impiegato in un'azienda di logistica di Sassari, avevano visto un trilocale con terrazzo a 230.000 €. La rata, calcolata online, sembrava sostenibile. Prima di fare la proposta, però, hanno messo per iscritto entrate, uscite e risparmi. È emerso che, tra anticipo, imposte, notaio e agenzia, avrebbero dovuto investire quasi tutti i 35.000 € messi da parte, restando senza alcun margine. Hanno scelto un appartamento da 165.000 € in un quartiere vicino: rata più bassa, anticipo coperto e un fondo di emergenza intatto. Due anni dopo, quando Andrea ha avuto un periodo di riduzione d'orario, quel fondo ha fatto la differenza.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ La rata prudente non dovrebbe superare circa un terzo del reddito netto disponibile.
- ✓ Di solito la banca finanzia fino all'80% del valore di perizia: anticipo e spese restano a tuo carico.
- ✓ Una durata più lunga abbassa la rata ma aumenta molto gli interessi totali.

Domande per riflettere

Qual è la rata che potrei pagare senza rinunce eccessive, anche in un mese difficile?

I miei risparmi bastano per anticipo, spese accessorie e un fondo di emergenza?

Le mie azioni

- ☐ Compila la scheda "Budget casa e rata sostenibile" in fondo al quaderno.
- ☐ Raccogli le ultime buste paga o dichiarazioni dei redditi per avere numeri certi.
- ☐ Fissa un prezzo massimo della casa prima di iniziare le visite.

CAPITOLO 2

Le spese dell'acquisto e le agevolazioni prima casa



In questo capitolo

- Le imposte sull'acquisto cambiano molto se l'immobile è "prima casa".
- Contano anche chi vende (privato o impresa) e il valore catastale.
- Le agevolazioni hanno condizioni precise: se non le rispetti, si perdono.

Chi vende cambia le imposte

Le imposte dovute sull'acquisto dipendono da due fattori: **chi vende** (un privato oppure un'impresa che applica l'IVA) e se l'acquirente ha i **requisiti "prima casa"**. La tabella riassume le regole indicate nella guida dell'Agenzia delle Entrate sull'acquisto della casa.

Situazione	Imposta principale	Ipotecaria e catastale
Prima casa, venditore privato (o impresa in esenzione IVA)	Registro 2% (minimo 1.000 €)	50 € + 50 €
Prima casa, venditore impresa con IVA	IVA 4%	200 € + 200 € (+ registro 200 €)
Altra casa, venditore privato (o impresa in esenzione IVA)	Registro 9% (minimo 1.000 €)	50 € + 50 €
Altra casa, venditore impresa con IVA	IVA 10% (22% per A/1, A/8, A/9)	200 € + 200 € (+ registro 200 €)

Fonte: Agenzia delle Entrate, guida "L'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali". Verifica sempre con il notaio la situazione specifica.

Il "prezzo-valore": quando paghi sul valore catastale

Se compri da un privato un'abitazione (con le sue pertinenze), puoi chiedere al notaio di calcolare le imposte di registro, ipotecaria e catastale non sul prezzo, ma sul **valore catastale**, anche se nell'atto va comunque indicato il prezzo reale pagato. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per 110 se è prima casa, per 120 negli altri casi. La richiesta va fatta espressamente al notaio al momento del rogito.

Esempio di imposte prima casa da privato

Prezzo concordato: 180.000 €. Rendita catastale: 650 € (ipotesi).
Valore catastale prima casa: 650 × 1,05 × 110 = **75.075 €**.
Imposta di registro 2%: **1.501,50 €** (superiore al minimo di 1.000 €).
Ipotecaria e catastale: 50 € + 50 €.
Totale imposte: **1.601,50 €**.
Senza agevolazione prima casa: 650 × 1,05 × 120 = 81.900 €; registro 9% = 7.371 € + 100 € = **7.471 €**.

I requisiti per l'agevolazione prima casa

Le agevolazioni spettano per abitazioni non di lusso, cioè non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e solo se l'acquirente rispetta tutte queste condizioni, da dichiarare nell'atto:

- l'immobile si trova nel Comune in cui hai la residenza oppure in cui la trasferirai **entro 18 mesi** dall'acquisto (esistono casi particolari, ad esempio per chi lavora nel Comune);
- non sei titolare, da solo o con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un'altra casa nello stesso Comune;
- non sei titolare, in tutta Italia, di un'altra casa acquistata con le agevolazioni prima casa, salvo che tu la venda nei termini previsti.

? Dal 2025: due anni per vendere la vecchia casa

Con la legge di bilancio 2025 (L. 207/2024, art. 1, comma 116) il termine per vendere la casa già posseduta, acquistata con le agevolazioni, è passato da uno a **due anni** dal nuovo acquisto agevolato. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i due anni valgono quando si compra prima e si vende dopo; se si vende prima e si riacquista dopo, resta il termine di un anno per il nuovo acquisto.

! Attenzione

Le agevolazioni si perdono se dichiari il falso, se non trasferisci la residenza nei tempi o se vendi o doni la casa prima di cinque anni dall'acquisto senza riacquistare un'altra abitazione principale nei termini di legge. In caso di decadenza si pagano la differenza di imposta, gli interessi e una sanzione.

Il credito d'imposta per chi ricompra

Se vendi una casa acquistata con le agevolazioni e ne compri un'altra con i requisiti prima casa nei termini previsti, hai diritto a un **credito d'imposta** pari all'imposta di registro o all'IVA pagata sul primo acquisto, ma non superiore all'imposta dovuta sul nuovo. Il credito si può usare per pagare le imposte del nuovo atto o in dichiarazione dei redditi; non dà diritto a rimborsi.

Notaio, agenzia e altre voci

Il compenso del notaio è libero: chiedi un **preventivo scritto** che separi l'atto di compravendita da quello di mutuo e indichi imposte e compensi. Con il prezzo-valore, la guida dell'Agenzia delle Entrate ricorda che gli onorari notarili sono ridotti del 30%. Anche la provvigione dell'agenzia immobiliare è libera: verifica nell'incarico quando matura (di regola alla conclusione dell'affare, art. 1755 c.c.) e a quanto ammonta, IVA compresa. Per l'acquisto dell'abitazione principale, il compenso dell'agenzia è detraibile al 19% fino a un massimo di 1.000 €; nell'atto vanno indicati i dati dell'agente e le modalità di pagamento.

Esempio: quanto serve oltre al mutuo

Casa da 180.000 € comprata da un privato, mutuo di 144.000 € (80%). Voci in parte ipotetiche, da sostituire con i tuoi preventivi:
Anticipo: 36.000 €
Imposte acquisto (esempio precedente): 1.601,50 €
Imposta sostitutiva sul mutuo 0,25%: 360 €
Perizia (ipotesi): 300 € · Istruttoria (ipotesi): 1.000 €
Notaio, due atti (ipotesi): 4.000 €
Agenzia 3% + IVA (ipotesi): 6.588 €
Totale da avere disponibile: circa 49.850 €, più assicurazioni, trasloco e arredi.

Facciamo il punto

Il caso di Francesca

Francesca, 34 anni, insegnante a Oristano, stava per comprare un bilocale da un costruttore. Era convinta di pagare il 2% di registro, come le aveva detto un'amica. Leggendo la bozza dell'atto con il notaio ha scoperto che, comprando da un'impresa con IVA, avrebbe pagato l'IVA al 4% sul prezzo pieno, più tre imposte fisse da 200 €. La differenza rispetto alle sue previsioni era di alcune migliaia di euro. Per fortuna lo ha scoperto prima del compromesso: ha rinegoziato con il costruttore l'inclusione di alcune finiture nel prezzo e ha ricalcolato il suo budget con numeri veri.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Le imposte variano in base a chi vende e ai requisiti prima casa.
- ✓ Comprando da privato puoi chiedere al notaio di applicare il prezzo-valore.
- ✓ Le agevolazioni prima casa hanno condizioni precise e si perdono se non le rispetti.

Domande per riflettere

Chi vende l'immobile che mi interessa: un privato o un'impresa?

Ho tutti i requisiti prima casa, compresa la residenza entro 18 mesi?

Le mie azioni

- ☐ Chiedi al venditore la visura catastale per conoscere categoria e rendita.
- ☐ Fatti fare un preventivo scritto dal notaio con imposte e compensi separati.
- ☐ Compila la scheda "Spese accessorie dell'acquisto".

CAPITOLO 3

Comprare in due: cointestazione e tutela di entrambi

03

In questo capitolo

- Intestare la casa e intestare il mutuo sono due cose diverse.
- Il regime patrimoniale della coppia incide su chi diventa proprietario.
- Pensarci prima evita liti e ingiustizie se la vita prende un'altra strada.

Proprietà e debito: due piani da tenere separati

Quando una coppia compra casa, le domande sono due: **chi è proprietario** dell'immobile e in quali quote, e **chi è debitore** verso la banca. Le risposte non coincidono per forza. Si può essere cointestatari del mutuo senza essere proprietari, ad esempio quando un genitore entra nel finanziamento per rafforzare la richiesta, oppure essere proprietari senza essere intestatari del mutuo.

Quando il mutuo è cointestato, di regola ciascun cointestatario risponde **per l'intero debito** verso la banca (obbligazione solidale), indipendentemente da come vi siete divisi le spese tra voi. Se uno dei due smette di pagare, la banca può chiedere tutta la rata all'altro.

Situazione	Chi è proprietario	Cosa considerare
Coniugi in comunione legale	Di norma entrambi, anche se l'atto lo firma uno solo	È il regime che si applica se non si sceglie diversamente
Coniugi in separazione dei beni	Chi compare nell'atto, nelle quote indicate	Le quote vanno decise e scritte nell'atto
Uniti civilmente	Come per i coniugi, secondo il regime scelto	Anche qui il regime legale è la comunione
Conviventi di fatto	Solo chi compare nell'atto, nelle quote indicate	Nessuna comunione automatica: si può fare un contratto di convivenza
Acquisto da single	Chi compra	Un garante o un cointestatario del mutuo non diventa proprietario

La comunione legale in breve

Per i coniugi che non scelgono la separazione dei beni vale la comunione legale: gli acquisti compiuti durante il matrimonio, insieme o separatamente, diventano di regola comuni (art. 177 c.c.), con alcune eccezioni per i beni personali. Il regime si può scegliere o cambiare con un atto davanti al notaio, anche al momento della compravendita.

Le quote: chi mette cosa

Nei casi in cui decidete voi le quote (separazione dei beni, conviventi, fratelli, amici), conviene che rispecchino il contributo reale di ciascuno: anticipo versato, quota di rata pagata, eventuali donazioni ricevute dalle famiglie. Una quota 50 e 50 è semplice, ma può essere ingiusta se uno dei due ha versato gran parte dell'anticipo.

Esempio di ripartizione

Casa da 200.000 €. Luca versa 40.000 € di anticipo, Sara 10.000 €. Il mutuo di 150.000 € sarà pagato a metà.
Contributo di Luca: 40.000 + 75.000 = 115.000 € (57,5%).
Contributo di Sara: 10.000 + 75.000 = 85.000 € (42,5%).
Se sono conviventi o in separazione dei beni, possono intestarsi la casa al 57,5% e al 42,5% e mettere per iscritto come si regoleranno se uno dei due smette di pagare la propria parte.

Attenzione

Se la coppia si separa, il mutuo non si divide da solo: la banca continua a considerare debitori entrambi i cointestatari. Per liberarne uno serve il consenso della banca (ad esempio con un accollo da parte dell'altro e una nuova valutazione del merito creditizio) o un nuovo mutuo. Non dare per scontato che basti un accordo tra voi.

Strumenti di tutela

- **Accordo scritto tra conviventi**: un contratto di convivenza, redatto o autenticato da un notaio o da un avvocato, può regolare i rapporti patrimoniali della coppia.
- **Scrittura privata sulle quote**: anche tra fratelli o amici è utile mettere per iscritto chi ha versato cosa e cosa succede in caso di vendita.
- **Polizze a protezione del mutuo** (facoltative): possono coprire il debito residuo in caso di decesso o di eventi gravi di uno dei due. Valutale con calma e confrontale (capitolo 8).
- **Testamento**: per i conviventi di fatto è particolarmente importante, perché il convivente non è erede per legge.

Quando entra un genitore o un garante

Se il reddito della coppia non basta, la banca può chiedere un **garante** (fideiussore) o l'ingresso di un familiare come cointestatario del mutuo. In entrambi i casi quella persona si impegna a pagare se voi non pagate. È un impegno serio, che può incidere sulla sua possibilità di ottenere altri finanziamenti: va spiegato con chiarezza e deciso con consapevolezza.

Facciamo il punto

Il caso di Marco e Elisa

Marco ed Elisa, conviventi da cinque anni a Cagliari, avevano comprato casa intestandola solo a Marco, perché lui aveva il contratto a tempo indeterminato. Il mutuo era cointestato e la rata la pagavano a metà; Elisa aveva anche versato 15.000 € di anticipo. Quando si sono lasciati, Elisa ha scoperto di non avere alcun diritto sulla casa, ma di restare debitrice verso la banca. Dopo una lunga trattativa, Marco ha ottenuto dalla banca l'accollo dell'intero mutuo e ha restituito a Elisa una parte delle somme. Una scrittura firmata all'inizio avrebbe evitato mesi di tensione.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Proprietà dell'immobile e intestazione del mutuo sono due piani diversi.
- ✓ Nel mutuo cointestato ciascuno risponde, di regola, dell'intero debito verso la banca.
- ✓ Quote, regime patrimoniale e accordi scritti vanno decisi prima del rogito.

Domande per riflettere

Le quote di proprietà rispecchiano quello che ciascuno di noi versa?

Cosa succederebbe al mutuo e alla casa se ci separassimo?

Le mie azioni

- ☐ Verificate il vostro regime patrimoniale (o la vostra situazione di conviventi).
- ☐ Mettete per iscritto chi versa l'anticipo e come pagherete la rata.
- ☐ Chiedete al notaio un incontro preliminare per chiarire le alternative.

PARTE 2

Scegliere il mutuo

Tipi di mutuo, tassi e confronto delle offerte

4. I tipi di mutuo: quale serve a te

5. Tasso fisso, variabile, misto o con cap

6. TAN, TAEG e PIES: leggere e confrontare le offerte

2

CAPITOLO 4

I tipi di mutuo: quale serve a te

04

In questo capitolo

- Non esiste un solo mutuo: cambia lo scopo, e con lo scopo cambiano le regole.
- Prima casa, seconda casa, ristrutturazione e liquidità hanno trattamenti diversi.
- Surroga e consolidamento servono a rivedere un debito che hai già.

Il mutuo ipotecario in due righe

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine (in genere da 5 a 30 anni) che si restituisce a rate. Nel mutuo per la casa la banca chiede quasi sempre un'**ipoteca** sull'immobile: se il debito non viene pagato, la banca può far vendere la casa per recuperare il credito. Per questo il valore dell'immobile, stabilito con una perizia, è centrale nella valutazione.

Quando il mutuo è chiesto da un consumatore ed è garantito da ipoteca su un immobile residenziale, oppure serve ad acquistare o conservare la proprietà di un immobile, si applicano le regole speciali del **credito immobiliare ai consumatori** (Capo I-bis del Testo unico bancario), che vedremo nel capitolo 6.

Tipo di mutuo	A cosa serve	Da sapere
Acquisto prima casa	Comprare l'abitazione principale	Imposta sostitutiva 0,25%; interessi detraibili alle condizioni di legge
Acquisto seconda casa	Comprare una casa che non è "prima casa"	Imposta sostitutiva 2%; niente detrazione degli interessi
Costruzione	Costruire l'abitazione, con erogazione a stati di avanzamento	Somme erogate man mano che procedono i lavori
Ristrutturazione	Lavori sull'abitazione	Servono progetto, preventivi e titoli edilizi
Liquidità	Ottenere somme garantite da un immobile già di proprietà	Scopo libero; nessuna detrazione degli interessi
Surroga	Trasferire il mutuo in un'altra banca	Gratuita per legge (capitolo 10)
Sostituzione e consolidamento	Rimborsare il vecchio mutuo e altri debiti con un nuovo mutuo	Comporta costi e una nuova ipoteca

Prima casa e seconda casa

Il mutuo per l'**abitazione principale** è quello più tutelato: imposta sostitutiva ridotta, possibilità di detrarre parte degli interessi, accesso al Fondo di garanzia per la prima casa se ne hai i requisiti. Per una **seconda casa** (al mare, per un figlio, da affittare) l'imposta sostitutiva sale al 2% dell'importo e gli interessi non sono detraibili; la banca può inoltre applicare criteri più prudenti sull'importo finanziabile.

Costruzione e ristrutturazione

Nel mutuo per **costruzione** la somma non viene erogata tutta insieme ma per stati di avanzamento dei lavori, verificati da un tecnico della banca. Nel mutuo per **ristrutturazione** la banca chiede il progetto, i preventivi e i titoli edilizi necessari. In entrambi i casi conviene programmare con cura i tempi: finché i lavori non avanzano, le somme non arrivano, e l'impresa va pagata lo stesso.

? Ristrutturare: mutuo o prestito?

Per lavori di importo contenuto può essere sufficiente un prestito personale, senza ipoteca e senza notaio, ma di solito con un tasso più alto e una durata più breve. Per importi rilevanti il mutuo ipotecario ha tassi più bassi ma costi di avvio più alti. Confronta sempre il **TAEG** e il costo totale, non solo la rata.

Mutuo di liquidità

Il mutuo di liquidità permette di ottenere denaro dando in garanzia un immobile che possiedi già, senza dover giustificare lo scopo. Può sembrare una soluzione comoda, ma metti in gioco la casa per spese che spesso non creano valore. Valutalo solo per esigenze serie e con un piano di rimborso realistico.

Surroga, sostituzione e consolidamento

Con la **surroga** sposti il mutuo in un'altra banca alle nuove condizioni, senza costi e senza rifare l'ipoteca (capitolo 10). Con la **sostituzione** chiudi il vecchio mutuo e ne apri uno nuovo, magari per un importo più alto: è utile se ti serve anche liquidità, ma paghi notaio, imposte e istruttoria. Il **consolidamento** riunisce più debiti (prestiti, carte, finanziamenti) in un unico mutuo con rata più bassa.

! Attenzione

Il consolidamento abbassa la rata soprattutto perché allunga i tempi: debiti che si sarebbero chiusi in pochi anni vengono spalmati su 20 o 25 anni, con un costo complessivo che può crescere molto. E trasforma debiti senza garanzia in un debito garantito dalla tua casa. Fai sempre il confronto sul costo totale.

Consiglio pratico

Prima di chiedere un mutuo, scrivi in una frase lo scopo esatto: "comprare la prima casa a Sassari", "ristrutturare il bagno e la cucina". Lo scopo determina documenti, imposte, detrazioni e garanzie: chiarirlo subito evita di partire con la pratica sbagliata.

Facciamo il punto

Il caso di Roberto

Roberto, artigiano di Nuoro, aveva un mutuo prima casa con 90.000 € di debito residuo, un prestito per il furgone e due finanziamenti per elettrodomestici. Una pubblicità gli prometteva "una sola rata più leggera". Facendo i conti con calma ha visto che il consolidamento in un nuovo mutuo a 25 anni gli avrebbe ridotto la rata complessiva, ma gli avrebbe fatto pagare molti più interessi, oltre a notaio e imposte. Ha scelto un'altra strada: ha chiesto la surroga del mutuo a un tasso più basso, senza costi, e ha usato il risparmio sulla rata per chiudere prima i prestiti più costosi.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Lo scopo del mutuo determina imposte, detrazioni e documenti richiesti.
- ✓ Il mutuo di liquidità e il consolidamento mettono in gioco la casa: vanno usati con prudenza.
- ✓ La surroga è gratuita; la sostituzione comporta nuovi costi.

Domande per riflettere

Qual è lo scopo preciso del finanziamento che mi serve?

Sto valutando un consolidamento: ho confrontato il costo totale, non solo la rata?

Le mie azioni

- ☐ Scrivi in una frase lo scopo del mutuo e l'importo che ti serve.
- ☐ Se hai già un mutuo, recupera il contratto e l'ultimo estratto con il debito residuo.

CAPITOLO 5

Tasso fisso, variabile, misto o con cap

In questo capitolo

- Il tasso decide quanto costa il mutuo e quanto è prevedibile la rata.
- Il fisso dà certezza; il variabile segue i mercati, in su e in giù.
- Euribor e IRS sono i parametri da cui partono le offerte.

Come si forma il tasso

Quasi tutti i tassi dei mutui sono composti da due pezzi: un **parametro di riferimento** che dipende dal mercato e uno **spread**, cioè il margine che la banca aggiunge. Il parametro cambia con le condizioni dei mercati finanziari; lo spread viene fissato nel contratto e di solito resta uguale per tutta la durata.

Parametro
Euribor o IRS

Spread
margine banca

Tasso
parametro + spread

Euribor e IRS spiegati semplici

- **Euribor** (Euro Interbank Offered Rate): è il tasso a cui le banche dell'area euro si prestano denaro tra loro per periodi brevi (ad esempio 1, 3 o 6 mesi). È il parametro tipico dei mutui a **tasso variabile**: se l'Euribor sale, la rata sale; se scende, la rata scende.
- **IRS** (Interest Rate Swap, chiamato anche Eurirs): esprime il costo del denaro su periodi lunghi (10, 20, 30 anni) e riflette le aspettative del mercato sui tassi futuri. È il riferimento tipico dei mutui a **tasso fisso**: conta il suo valore al momento della stipula, dopo non cambia più nulla.

Il parametro di oggi non è quello di domani

Gli indici cambiano ogni giorno lavorativo e vengono pubblicati sui principali quotidiani economici e sui siti specializzati. Nel PIES la banca indica il valore del parametro usato per il calcolo e la data a cui si riferisce: controllala sempre quando confronti due offerte prese in giorni diversi.

Le quattro formule principali

Tipo di tasso	Come funziona	Per chi può essere adatto
Fisso	Il tasso resta uguale per tutta la durata: rata sempre identica	Chi vuole certezza e ha un bilancio familiare senza margini ampi

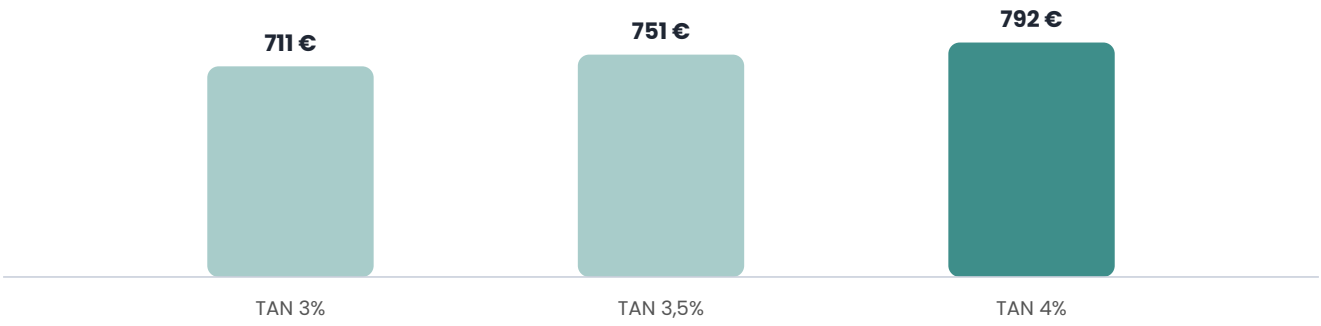
Tipo di tasso	Come funziona	Per chi può essere adatto
Variabile	Il tasso segue il parametro (di solito Euribor) più lo spread	Chi ha reddito con margine e può sopportare aumenti di rata
Misto	Si può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze prefissate	Chi vuole flessibilità, accettando condizioni specifiche
Variabile con cap	Variabile, ma con un tetto massimo (cap) al tasso	Chi vuole il variabile con una protezione dagli aumenti forti

Il **cap** è un tetto: anche se l'Euribor sale molto, il tasso non può superare il limite fissato nel contratto. Questa protezione ha un prezzo, che di solito si traduce in uno spread più alto rispetto a un variabile puro. Alcuni contratti prevedono anche un **floor**, cioè un tasso minimo sotto cui il tasso non scende: leggi bene le clausole.

Quanto pesa un punto di tasso

Per capire il rischio del variabile, prova a immaginare cosa succede alla rata se il parametro sale. Il grafico mostra la rata di un mutuo di 150.000 € a 25 anni con tre tassi diversi (ipotesi).

Rata mensile per 150.000 € a 25 anni (esempio)



Esempio: il variabile quando il parametro sale

Mutuo variabile di 150.000 € a 25 anni: parametro ipotetico 2,0% + spread 1,2% = **TAN 3,2%**, rata di circa **727 €**.
Se il parametro salisse di un punto (3,0% + 1,2% = 4,2%), la rata calcolata sullo stesso capitale e sulla stessa durata diventerebbe circa **808 €**: circa 81 € in più al mese, quasi 1.000 € in più all'anno.
Nella realtà la rata si ricalcola sul debito residuo, ma l'ordine di grandezza è questo.

Attenzione

Non scegliere il variabile solo perché oggi la rata iniziale è più bassa. Chiediti: "Se la rata salisse di 100 o 150 € al mese, riuscirei a pagarla senza difficoltà?". Se la risposta è no, il fisso o un variabile con cap sono scelte più prudenti.

Consiglio pratico

Ricorda che non sei legato per sempre: con la **surroga** (capitolo 10) potrai spostare il mutuo in un'altra banca, anche passando da variabile a fisso, senza costi. È però un'opportunità, non una certezza: la nuova banca dovrà comunque valutare la tua situazione.

Facciamo il punto

Il caso di Stefano

Stefano, 38 anni, dipendente comunale a Olbia, doveva scegliere tra un fisso con rata di 760 € e un variabile che partiva da 700 €. La moglie lavorava con contratti stagionali e il loro bilancio aveva poco margine. Con l'aiuto di un mediatore creditizio ha simulato cosa sarebbe successo con un aumento dei tassi di uno o due punti: nel secondo scenario la rata del variabile avrebbe superato il fisso di oltre 100 €. Hanno scelto il fisso, accettando di pagare qualcosa in più all'inizio in cambio della tranquillità di una rata sempre uguale.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Il tasso è composto da un parametro di mercato più lo spread della banca.
- ✓ L'Euribor guida i mutui variabili, l'IRS quelli a tasso fisso.
- ✓ Il cap protegge dagli aumenti, ma di solito ha un costo in termini di spread.

Domande per riflettere

Quanto potrei sopportare se la mia rata aumentasse di 100 € al mese?

Preferisco pagare qualcosa in più per avere una rata certa?

Le mie azioni

- ☐ Chiedi alla banca una simulazione sia a tasso fisso sia a tasso variabile.
- ☐ Calcola la rata variabile con un parametro più alto di uno e due punti.

CAPITOLO 6

TAN, TAEG e PIES: leggere e confrontare le offerte

06

In questo capitolo

- Il TAN dice quanto costano gli interessi; il TAEG quanto costa davvero il mutuo.
- Il PIES è il documento standard che ti permette di confrontare le offerte.
- Hai diritto ad almeno sette giorni di riflessione prima di firmare.

Le regole del credito immobiliare ai consumatori

Dal 2016 i mutui ai consumatori garantiti da ipoteca su immobili residenziali, o finalizzati all'acquisto di un immobile, seguono regole specifiche: il **Capo I-bis del Testo unico bancario** (articoli da 120-quinquies a 120-noviesdecies), introdotto dal **D.Lgs. 72/2016** che ha recepito la direttiva europea 2014/17/UE. Queste regole sono distinte da quelle del credito ai consumatori (prestiti personali, cessione del quinto e simili), oggetto di una riforma separata.

In sintesi, la banca o l'intermediario devono: darti informazioni generali sui mutui offerti; consegnarti il **PIES** personalizzato prima che tu sia vincolato; darti chiarimenti adeguati; verificare con attenzione il tuo merito creditizio; far valutare l'immobile da un perito competente e indipendente.

TAN, TAEG e ISC

Sigla	Cosa misura	Cosa ti dice
TAN	Tasso annuo nominale: solo il tasso di interesse	Serve a calcolare gli interessi, ma non comprende le spese
TAEG	Tasso annuo effettivo globale: interessi più costi obbligatori	È il costo complessivo del mutuo in percentuale annua: il dato chiave per confrontare
ISC	Indicatore sintetico di costo	Ha la stessa funzione del TAEG e lo trovi in alcuni documenti di trasparenza

Il **TAEG** comprende, oltre agli interessi, le spese di istruttoria, la perizia, le spese di incasso della rata, le imposte e i costi dei servizi accessori obbligatori per ottenere il mutuo (ad esempio un'assicurazione richiesta dalla banca). Per questo due mutui con lo stesso TAN possono avere TAEG diversi: vince, a parità di altre condizioni, quello con il TAEG più basso.

Attenzione

Diffida delle pubblicità che mettono in evidenza solo il TAN o la rata. La normativa sulla trasparenza impone che negli annunci con dati economici compaia anche il TAEG, con un esempio rappresentativo: cercalo e confrontalo.

Il PIES: la carta d'identità dell'offerta

Il **PIES** (Prospetto informativo europeo standardizzato) contiene le informazioni personalizzate sul mutuo che ti viene proposto. Ha la stessa struttura in tutte le banche europee, proprio per rendere possibile il confronto. Deve esserti consegnato gratuitamente, su carta o altro supporto durevole, dopo che hai fornito le informazioni su esigenze e situazione finanziaria, e comunque prima che tu sia vincolato da un contratto o da un'offerta.

- **Importo e durata** del mutuo, tipo di tasso e parametro di riferimento;
- **TAN e TAEG**, con l'indicazione di tutti i costi inclusi;
- **importo della rata** e numero delle rate;
- per il variabile, un esempio di come potrebbe cambiare la rata;
- **costo totale** del credito e importo totale da rimborsare;
- servizi accessori obbligatori (assicurazioni, conto corrente) e loro costo;
- condizioni per il rimborso anticipato e conseguenze del mancato pagamento.

? Sette giorni per decidere

Prima della conclusione del contratto hai diritto a un **periodo di riflessione di almeno sette giorni** (art. 120-novies TUB). In questo periodo l'offerta è vincolante per la banca, mentre tu puoi accettarla quando vuoi, anche prima della scadenza. L'offerta vincolante deve essere accompagnata dalla **bozza del contratto** e, se le condizioni sono cambiate rispetto al PIES già consegnato, da un nuovo PIES.

Come confrontare due offerte



Per un confronto corretto, i PIES devono riferirsi allo **stesso importo, alla stessa durata e allo stesso tipo di tasso**. Controlla la data: un'offerta di tre settimane fa può basarsi su un parametro diverso. Poi confronta il TAEG, il costo totale e le condizioni accessorie: polizze richieste, obbligo di aprire un conto, costi di incasso della rata.

? Pacchetti e prodotti abbinati

La legge vieta di vendere il mutuo solo all'interno di un pacchetto con altri prodotti finanziari distinti, quando il mutuo non è disponibile separatamente (art. 120-octiesdecies TUB). Restano possibili alcune richieste specifiche, come un conto su cui addebitare la rata o una polizza a protezione dell'immobile: in quel caso il loro costo deve risultare nel TAEG.

Consiglio pratico

Usa la scheda "Confronto offerte mutuo (PIES)" in fondo al quaderno: riporta nella stessa tabella i dati di due o tre banche. Vedere i numeri affiancati rende evidente quale offerta conviene davvero.

Facciamo il punto

Il caso di Chiara

Chiara, 31 anni, grafica freelance a Sassari, aveva ricevuto due proposte. La prima aveva un TAN più basso e la banca la presentava come "la migliore del mercato". Confrontando i PIES, però, ha visto che la prima offerta richiedeva una polizza obbligatoria piuttosto costosa e prevedeva spese di istruttoria più alte: il TAEG risultava superiore a quello della seconda banca. Ha usato i sette giorni di riflessione per chiedere chiarimenti, ha ottenuto dalla prima banca la possibilità di presentare una polizza scelta da lei e, alla fine, ha scelto l'offerta con il costo totale più basso.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Il TAEG comprende interessi e costi obbligatori: è il dato chiave per confrontare.
- ✓ Il PIES è standard in tutta Europa e deve esserti consegnato prima di essere vincolato.
- ✓ Hai almeno sette giorni di riflessione, con l'offerta vincolante per la banca.

Domande per riflettere

Le offerte che sto confrontando hanno lo stesso importo, durata e tipo di tasso?

Quali costi accessori sono inclusi nel TAEG di ciascuna offerta?

Le mie azioni

- ☐ Chiedi il PIES ad almeno due o tre banche o tramite un mediatore creditizio.
- ☐ Compila la scheda di confronto e sottolinea il TAEG e il costo totale.
- ☐ Usa i giorni di riflessione per leggere la bozza del contratto.

PARTE 3

Ottenere il mutuo

Garanzie, costi, documenti e tempi

7. Loan-to-value, garanzie e Fondo prima casa

8. I costi del mutuo e le assicurazioni

9. Documenti e iter: dalla richiesta all'erogazione

3

CAPITOLO 7

Loan-to-value, garanzie e Fondo prima casa

07

In questo capitolo

- Il loan-to-value misura quanto del valore della casa viene finanziato.
- Oltre all'ipoteca, la banca può chiedere garanzie personali.
- Il Fondo di garanzia per la prima casa aiuta chi ha poco anticipo.

Che cos'è il loan-to-value (LTV)

Il **loan-to-value** (LTV) è il rapporto tra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile. Se la casa vale 200.000 € e chiedi 160.000 €, l'LTV è dell'80%. Più l'LTV è alto, più la banca rischia: per questo i mutui con LTV elevato sono più difficili da ottenere e possono avere condizioni meno favorevoli.

Il valore di riferimento è quello stabilito dalla **perizia**, svolta da un tecnico con adeguata competenza e indipendente dalla vendita del mutuo, come prevede l'art. 120-duodecies del Testo unico bancario. Se la perizia indica un valore inferiore al prezzo, l'importo finanziabile si riduce.

Esempio: quando la perizia è più bassa del prezzo

Prezzo concordato: 180.000 €. Valore di perizia: 170.000 €.
Mutuo all'80% del valore di perizia: 170.000 × 80% = **136.000 €** (non 144.000 €).
Anticipo necessario: 180.000 - 136.000 = **44.000 €**, cioè 8.000 € in più del previsto, oltre alle spese accessorie.

Le garanzie: ipoteca e non solo

- **Ipoteca**: la garanzia principale, iscritta sull'immobile con l'atto di mutuo, di regola per un importo superiore al capitale prestato.
- **Fideiussione**: una persona (spesso un genitore) si impegna a pagare se tu non paghi, assumendosi un rischio reale.
- **Garanzie pubbliche**: come il Fondo di garanzia per la prima casa, che copre una parte del rischio della banca.

Il Fondo di garanzia per la prima casa

Il Fondo, istituito dalla legge 147/2013 e gestito da **Consap** per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, garantisce alla banca una parte del mutuo: il rischio si riduce e il mutuo può diventare accessibile anche a chi ha poco anticipo.

Requisito	Regola in vigore (novembre 2026)
Scopo	Acquisto (anche con ristrutturazione ed efficientamento energetico) dell'abitazione principale

Requisito	Regola in vigore (novembre 2026)
Importo massimo del mutuo	250.000 €
Immobile	Non nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e senza caratteristiche di lusso
Altre proprietà	Non possedere altri immobili a uso abitativo, salvo eccezioni (ad esempio immobili ricevuti per successione e dati in uso gratuito a genitori o fratelli)
Garanzia ordinaria	50% della quota capitale
Come si chiede	Tramite una banca o un intermediario aderente, insieme alla domanda di mutuo: non si presenta direttamente al gestore

Le categorie prioritarie e la garanzia potenziata

Il Fondo è aperto a tutti coloro che rispettano i requisiti, ma hanno **priorità** le giovani coppie (coniugate o conviventi da almeno due anni, con almeno un componente sotto i 36 anni), i nuclei monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), i giovani sotto i 36 anni, le famiglie con tre o più figli sotto i 21 anni e, dal 3 agosto 2026, le persone con disabilità grave permanente e i nuclei in cui convive da almeno due anni un figlio, una figlia, un fratello o una sorella con disabilità grave. Con i requisiti ISEE possono ottenere una garanzia più alta:

Chi	Limite ISEE	Garanzia massima	Condizioni
Categorie prioritarie (giovani coppie, under 36, monogenitori, inquilini IACP)	40.000 €	80%	Mutuo superiore all'80% del prezzo; domande entro il 31/12/2027
Famiglie con 3 figli under 21	40.000 €	80%	Mutuo superiore all'80% del prezzo; fino al 31/12/2027
Famiglie con 4 figli under 21	45.000 €	85%	Mutuo superiore all'80% del prezzo; fino al 31/12/2027
Famiglie con 5 o più figli under 21	50.000 €	90%	Mutuo superiore all'80% del prezzo; fino al 31/12/2027
Persone con disabilità grave e relativi nuclei (dal 3/8/2026)	40.000 €	80%	Con ISEE oltre il limite resta la garanzia del 50%

? Una proroga in discussione

Limiti ISEE e scadenze: L. 207/2024 e D.L. 66/2026 (art. 4-bis). Il disegno di legge di bilancio 2027, approvato dal Governo a fine ottobre 2026, prevede di spostare al 31 dicembre 2029 il termine della garanzia potenziata: finché non è legge vale il **31 dicembre 2027**.

! Attenzione

La garanzia **non è un diritto al mutuo**: la banca valuta comunque il tuo merito creditizio. E il debito resta tuo: se non paghi, il Fondo rimborsa la banca, ma poi chiede a te quanto ha pagato.

Facciamo il punto

Il caso di Davide

Davide, 29 anni, tecnico informatico a Porto Torres con contratto a tempo indeterminato, aveva trovato un bilocale da 130.000 € ma solo 18.000 € di risparmi. Due banche gli avevano detto che, senza garanzie, il mutuo oltre l'80% era impossibile. Con un ISEE inferiore a 40.000 € e meno di 36 anni rientrava tra le categorie prioritarie del Fondo prima casa. Tramite una banca aderente ha chiesto un mutuo di circa il 90% del prezzo con la garanzia potenziata. La banca ha comunque valutato reddito e stabilità del lavoro, poi ha approvato. Davide ha usato i risparmi per imposte, notaio e un piccolo fondo di emergenza.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Il loan-to-value è il rapporto tra mutuo e valore di perizia; l'80% è la soglia abituale.
- ✓ Il Fondo prima casa garantisce di norma il 50% della quota capitale, fino all'80% (o più per le famiglie numerose) per le categorie prioritarie con ISEE entro i limiti.
- ✓ La garanzia aiuta a ottenere il mutuo, ma il debito resta tuo.

Domande per riflettere

Rientro in una delle categorie prioritarie del Fondo prima casa?

Il mio ISEE è aggiornato e sotto la soglia prevista per la mia situazione?

Le mie azioni

- ☐ Richiedi o aggiorna l'ISEE prima di iniziare le richieste di mutuo.
- ☐ Chiedi alle banche se aderiscono al Fondo e con quali condizioni.
- ☐ Considera che la perizia potrebbe essere più bassa del prezzo e tieni un margine.

CAPITOLO 8

I costi del mutuo e le assicurazioni



In questo capitolo

- Il mutuo ha costi di avvio, costi durante la vita e costi delle polizze.
- L'imposta sostitutiva è dello 0,25% o del 2% a seconda dei casi.
- Puoi scegliere tu la polizza, purché offra una protezione equivalente.

Le voci di costo del mutuo

Voce	Quando si paga	Cosa sapere
Istruttoria	All'erogazione (di solito trattenuta dalla somma)	Varia da banca a banca: è inclusa nel TAEG
Perizia	Prima della delibera o all'erogazione	La fa un tecnico indipendente; a volte è a carico del cliente anche se il mutuo non viene concesso
Notaio (atto di mutuo)	Al rogito	È un atto distinto dalla compravendita: chiedi un preventivo separato
Imposta sostitutiva	All'erogazione, trattenuta dalla banca	0,25% dell'importo; 2% se manca il requisito prima casa
Incasso rata	A ogni rata	Piccolo costo ricorrente, va nel TAEG
Assicurazioni	Alla stipula o periodicamente	Danni all'immobile spesso richiesta; altre facoltative

L'imposta sostitutiva

Sui mutui di durata superiore a 18 mesi si applica un'**imposta sostitutiva** che prende il posto delle imposte di registro, bollo, ipotecaria e catastale sull'atto di mutuo. L'aliquota ordinaria è dello **0,25%** dell'importo finanziato. Sale al **2%** quando il mutuo è concesso a una persona fisica per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di un'abitazione (e relative pertinenze) per cui non ricorrono i requisiti prima casa. La banca la trattiene al momento dell'erogazione e la versa allo Stato.

Esempio di imposta sostitutiva

Mutuo di 144.000 €.
Prima casa: 144.000 × 0,25% = **360 €**.
Seconda casa: 144.000 × 2% = **2.880 €**.
Sullo stesso importo la differenza è di 2.520 €.

L'assicurazione sui danni all'immobile

Poiché la casa è la garanzia del mutuo, la banca chiede di regola una polizza che la protegga dai danni, in particolare da **incendio e scoppio**, con la banca come beneficiaria in caso di sinistro. Non devi per forza sottoscrivere quella proposta dalla banca: puoi presentarne una scelta da te sul mercato, purché abbia i contenuti minimi richiesti. Le condizioni del mutuo non devono cambiare per questo.

Il tuo diritto di scegliere la polizza

Secondo le regole in vigore (art. 28 del D.L. 1/2012 e Legge Concorrenza 124/2017, come spiegano IVASS e Banca d'Italia):
– se la banca richiede una polizza vita per concedere il mutuo, deve presentarti almeno **due preventivi** di gruppi assicurativi non riconducibili alla banca;
– la banca deve accettare la polizza che trovi da solo, se ha contenuti minimi equivalenti, senza peggiorare le condizioni del mutuo;
– se scegli la polizza proposta dalla banca, devi essere informato della **provvigione** che la compagnia le paga.

Le polizze facoltative

- **Polizza vita o caso morte**: in caso di decesso dell'assicurato paga il debito residuo, evitando che il mutuo ricada sugli eredi o sul cointestatario.
- **Polizze a protezione del credito** (dette anche CPI o PPI): coprono le rate in caso di perdita del lavoro, invalidità o malattia, con limiti, franchigie ed esclusioni da leggere con cura.
- **Polizza casa più ampia**: danni da acqua, eventi atmosferici, responsabilità civile verso terzi.

Attenzione

Una polizza contro la perdita del lavoro non serve a chi è già pensionato; una copertura malattia può escludere le patologie preesistenti. Prima di firmare, leggi il set informativo, verifica le **esclusioni** e le **carenze** (i periodi iniziali senza copertura) e chiediti se la polizza è adatta alla tua situazione.

Consiglio pratico

Se il premio è pagato in un'unica soluzione all'inizio, e poi estingui o trasferisci il mutuo, la compagnia deve restituirti la parte di premio relativa al periodo residuo, oppure, su tua richiesta, mantenere la copertura. Secondo l'IVASS, per le polizze abbinate al finanziamento hai inoltre 60 giorni dalla stipula per recedere.

Quanto pesano i costi sul TAEG

Tutte le voci obbligatorie per ottenere il mutuo, comprese le polizze richieste dalla banca, entrano nel **TAEG**. Per questo un'offerta con TAN basso ma polizza obbligatoria cara può costare di più di un'offerta con TAN leggermente più alto e nessun vincolo. Le polizze facoltative, invece, non entrano nel TAEG: valutale separatamente, sommando il loro costo a quello del mutuo.



Avvio
istruttoria, perizia



Atto
notaio e imposta



Durata
incasso rata



Polizze
obbligatorie e no

Facciamo il punto

Il caso di Paola

Paola, 45 anni, impiegata a Iglesias, stava per firmare un mutuo con una polizza a protezione del credito proposta dalla banca, pagata in un'unica soluzione e finanziata insieme al mutuo. Leggendo il set informativo ha scoperto che la copertura per perdita del lavoro aveva una lunga carenza iniziale e molte esclusioni. Ha chiesto preventivi a due compagnie esterne per la polizza incendio e scoppio, ha presentato alla banca quella più conveniente con le stesse garanzie e ha rinunciato alla polizza facoltativa, preferendo accantonare ogni mese una piccola somma in un fondo di emergenza.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Istruttoria, perizia, notaio, imposta sostitutiva e polizze obbligatorie entrano nel TAEG.
- ✓ L'imposta sostitutiva è dello 0,25%, o del 2% senza i requisiti prima casa.
- ✓ Puoi scegliere tu la polizza richiesta, purché abbia contenuti minimi equivalenti.

Domande per riflettere

Quali polizze sono obbligatorie per la banca e quali sono facoltative?

Ho confrontato il costo della polizza della banca con almeno un'alternativa?

Le mie azioni

- ☐ Chiedi alla banca l'elenco scritto dei contenuti minimi della polizza richiesta.
- ☐ Richiedi almeno un preventivo esterno per la polizza sui danni all'immobile.
- ☐ Leggi esclusioni e carenze di ogni polizza facoltativa prima di firmarla.

CAPITOLO 9

Documenti e iter: dalla richiesta all'erogazione

In questo capitolo

- Un mutuo richiede in media diverse settimane: meglio organizzarsi presto.
- Documenti completi e ordinati accelerano la delibera.
- Proposta d'acquisto, compromesso e rogito vanno coordinati con i tempi della banca.

Le tappe del percorso



1. Prevalutazione. Prima di fare una proposta conviene chiedere alla banca, o al mediatore creditizio, una valutazione preliminare di reddito, impegni e storia creditizia. Non è un impegno, ma evita di proporre un prezzo fuori portata.

2. Proposta d'acquisto e contratto preliminare. Con il preliminare (compromesso) le parti si obbligano a fare il rogito entro una data. Inserisci una **clausola di salvaguardia** legata alla concessione del mutuo e prevedi tempi realistici.

3. Domanda di mutuo e istruttoria. Presenti la domanda con i documenti personali, reddituali e dell'immobile. La banca verifica il merito creditizio, anche consultando banche dati come la Centrale dei rischi e i sistemi di informazioni creditizie.

4. Perizia. Un tecnico incaricato dalla banca stima il valore dell'immobile e ne verifica la regolarità.

5. Delibera e offerta vincolante. Se l'esito è positivo, la banca delibera il mutuo e ti consegna l'offerta vincolante con la bozza del contratto: da quel momento hai almeno sette giorni di riflessione.

6. Rogito ed erogazione. Dal notaio si firmano, di solito nello stesso giorno, compravendita e mutuo; la somma viene erogata come previsto dal contratto.

Attenzione

Non firmare un preliminare con una data di rogito troppo vicina senza aver avuto almeno una prevalutazione positiva. Se il mutuo non arriva in tempo, rischi di perdere la caparra versata. La clausola "salvo concessione del mutuo" deve essere scritta in modo chiaro, con importo e termine.

I documenti di solito richiesti

Area	Documenti
Personali	Documento d'identità e codice fiscale; certificato di residenza e stato di famiglia; estratto di matrimonio o regime patrimoniale; per cittadini non UE, permesso di soggiorno
Reddito dipendenti	Ultime buste paga; Certificazione Unica o dichiarazione dei redditi; eventuale contratto di lavoro
Reddito autonomi	Ultime dichiarazioni dei redditi con ricevute di presentazione; eventuali bilanci o situazioni contabili
Impegni in corso	Contratti e piani di rimborso di prestiti, cessioni del quinto, leasing
Immobile	Proposta o preliminare; atto di provenienza; planimetria e visura catastale; titoli edilizi e conformità; attestato di prestazione energetica
Garanzie e agevolazioni	ISEE per il Fondo prima casa; documenti dell'eventuale garante

L'elenco esatto dipende dalla banca e dalla tua situazione. Usa la checklist in fondo al quaderno per organizzarti.

? Quanto tempo serve?

I tempi variano molto: dipendono dalla completezza dei documenti, dalla perizia e dai controlli sull'immobile. Un'istruttoria ordinata può chiudersi in alcune settimane; problemi urbanistici o catastali possono allungarla molto. Per il Fondo prima casa, Consap comunica l'esito alla banca entro 20 giorni dalla richiesta.

Proposta, caparra e preliminare: come tutelarti

Tra proposta e rogito di solito versi delle somme al venditore: è importante sapere a che titolo, perché le conseguenze cambiano se una delle parti non rispetta l'impegno.

Strumento	Cosa significa	Da sapere
Caparra confirmatoria	Somma che conferma l'impegno (art. 1385 c.c.)	Se tu non compri, il venditore può trattenerla; se è lui a tirarsi indietro, puoi chiedergli il doppio
Caparra penitenziale	Prezzo del diritto di recedere (art. 1386 c.c.)	Chi recede perde la caparra versata o restituisce il doppio di quella ricevuta
Acconto	Anticipo sul prezzo	Non ha funzione di penale: in caso di mancata vendita va restituito
Somme senza indicazione	Il contratto non dice a che titolo sono versate	Per il fisco si considerano acconti

Il preliminare va **registrato** all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla firma (se lo stipula il notaio, provvede lui; se è concluso tramite un'agenzia immobiliare, è l'agente a dover chiedere la registrazione). Si pagano l'imposta di registro fissa di 200 €, l'imposta di bollo e un'imposta proporzionale dello **0,5% sulla caparra confirmatoria** e del **3% sugli acconti**; queste ultime si scomputano dall'imposta dovuta al rogito.

Esempio di imposte sul preliminare

Preliminare tra privati con caparra confirmatoria di 15.000 €.
Registro fisso: 200 € · Imposta proporzionale sulla caparra: 15.000 × 0,5% = **75 €** · più l'imposta di bollo.
Se gli stessi 15.000 € fossero versati come acconto, l'imposta proporzionale sarebbe 15.000 × 3% = **450 €**.
In entrambi i casi l'imposta proporzionale si scomputa da quella del rogito.

La trascrizione del preliminare

Se il preliminare è stipulato dal notaio (atto pubblico o scrittura privata autenticata) può essere **trascritto** nei registri immobiliari: in questo modo ti tuteli da ipoteche, pignoramenti o vendite ad altri successivi alla trascrizione. Ha un costo aggiuntivo (imposta ipotecaria di 200 €, tasse ipotecarie e bollo) ed è particolarmente utile quando tra preliminare e rogito passa molto tempo o versi somme importanti.

Se compri da un costruttore una casa ancora da costruire

Chi compra da un'impresa un immobile da costruire ha tutele specifiche (D.Lgs. 122/2005, modificato dal D.Lgs. 14/2019 per i titoli edilizi richiesti dal 16 marzo 2019):

- il preliminare deve essere fatto per **atto pubblico o scrittura privata autenticata** dal notaio;
- il costruttore deve consegnarti, al più tardi alla firma del preliminare, una **fideiussione** di una banca o di un'assicurazione a garanzia della restituzione delle somme versate prima del rogito, se l'impresa entra in crisi;
- al rogito il costruttore deve consegnarti una **polizza assicurativa decennale** che copre i danni materiali all'immobile derivanti da gravi difetti di costruzione.

Prima del rogito: la verifica dell'immobile

Le difformità urbanistiche o catastali possono bloccare il mutuo o richiedere sanatorie costose: controlla l'immobile prima di impegnarti, con la **checklist visita immobile** e, se hai dubbi, con un tecnico di fiducia.

- Controlla che lo stato reale corrisponda alla planimetria catastale.
- Chiedi al venditore i titoli edilizi e verifica eventuali verande o modifiche interne.
- Informati su spese condominiali, lavori deliberati e arretrati.
- Verifica che sull'immobile non ci siano ipoteche o pignoramenti non cancellati.

Consiglio pratico

Prepara una cartella (anche digitale) con tutti i documenti in formato leggibile e nominati in modo chiaro. Una pratica completa fin dall'inizio riduce le richieste di integrazione e i tempi di attesa.

Facciamo il punto

Il caso di Luca e Martina

Luca e Martina, a Sassari, avevano firmato un preliminare con rogito a 45 giorni, senza prevalutazione. La perizia ha rilevato una veranda chiusa senza titolo edilizio: la banca ha sospeso la delibera finché il venditore non avesse regolarizzato. Il rogito è slittato di tre mesi. Per fortuna il preliminare conteneva una clausola che subordinava l'acquisto alla concessione del mutuo e permetteva di spostare la data: hanno evitato di perdere la caparra. Alla casa successiva, che hanno comprato due anni dopo per trasferirsi in una zona più tranquilla, hanno chiesto i titoli edilizi prima ancora di fare la proposta.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Le tappe sono prevalutazione, preliminare, istruttoria, perizia, delibera e rogito.
- ✓ Una clausola chiara sulla concessione del mutuo protegge la caparra.
- ✓ Documenti completi e immobile in regola accorciano i tempi.

Domande per riflettere

Il preliminare che sto per firmare ha una clausola sul mutuo con importo e termine?

Ho verificato che l'immobile sia conforme dal punto di vista urbanistico e catastale?

Le mie azioni

- ☐ Chiedi una prevalutazione prima di fare una proposta d'acquisto.
- ☐ Prepara la cartella documenti con la checklist del quaderno.
- ☐ Chiedi al venditore i documenti dell'immobile prima del preliminare.

PARTE 4

Vivere il mutuo

Detrazioni, surroga, difficoltà ed errori da evitare

10. Durante il mutuo: detrazioni, surroga ed estinzione

11. Se la rata diventa pesante

12. Errori frequenti e ruolo del mediatore creditizio

4

CAPITOLO 10

Durante il mutuo: detrazioni, surroga ed estinzione

In questo capitolo

- Gli interessi del mutuo prima casa danno diritto a una detrazione fiscale.
- La surroga ti permette di cambiare banca senza costi.
- Puoi rimborsare in anticipo il mutuo per la casa senza penali.

Leggere il piano di ammortamento

Nel classico ammortamento "alla francese" la rata resta uguale, ma la sua composizione cambia: all'inizio paghi soprattutto **interessi**, verso la fine soprattutto **capitale**. Per questo, dopo molti anni di rate, il debito residuo può essere ancora alto. Conoscerlo serve per valutare surroga ed estinzione anticipata.

Anno	Interessi pagati nell'anno	Capitale restituito nell'anno	Debito residuo a fine periodo
1°	circa 5.189 €	circa 3.822 €	circa 146.200 €
5°	circa 4.616 €	circa 4.396 €	circa 129.500 €
10°	circa 3.776 €	circa 5.235 €	circa 105.000 €
15°	circa 2.777 €	circa 6.235 €	circa 75.900 €
20°	circa 1.586 €	circa 7.425 €	circa 41.300 €
25°	circa 169 €	circa 8.843 €	0 €

Esempio: mutuo di 150.000 € a 25 anni, tasso fisso ipotetico 3,5%, rata mensile di circa 750,94 €. Nella prima rata 437,50 € sono interessi e 313,44 € capitale. Dopo 10 anni (il 40% della durata) resta da restituire circa il 70% del capitale.

La detrazione degli interessi passivi

Per i mutui ipotecari contratti per acquistare l'**abitazione principale** puoi detrarre dall'IRPEF il **19%** degli interessi passivi e degli oneri accessori pagati nell'anno, su un importo massimo di **4.000 €** (art. 15, comma 1, lettera b, TUIR). In pratica il risparmio massimo è di 760 € l'anno.

- l'acquisto deve avvenire nell'anno precedente o successivo alla stipula del mutuo;
- l'immobile deve diventare abitazione principale entro un anno dall'acquisto (due anni se è in ristrutturazione);
- la detrazione spetta a chi è sia proprietario sia intestatario del mutuo;
- tra gli oneri accessori detraibili rientrano, ad esempio, istruttoria, perizia, imposta sostitutiva e compenso del notaio per l'atto di mutuo; non sono detraibili, ad esempio, le spese di assicurazione e le imposte sulla compravendita.

Esempio di detrazione

Interessi pagati nell'anno: 3.200 € → detrazione 19% = **608 €**.
Interessi pagati nell'anno: 4.600 € → si considera il tetto di 4.000 € → detrazione = **760 €**.
In caso di mutuo cointestato, ciascuno detrae la propria quota di interessi, nei limiti previsti.

? Mutui stipulati dal 2025 e redditi alti

Dal 2025, per chi ha un reddito complessivo superiore a 75.000 €, gli oneri detraibili rientrano in un tetto complessivo (art. 16-ter TUIR). Gli interessi dei mutui per l'abitazione principale stipulati **fino al 31 dicembre 2024** restano esclusi da questo tetto; quelli dei mutui stipulati dal 2025 vi rientrano. Per i mutui di costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale esiste una detrazione separata, su un massimo di 2.582,28 €. Per il tuo caso chiedi conferma al CAF o al commercialista.

La surroga: cambiare banca gratis

La **surroga** (o portabilità), introdotta dalla legge 40/2007 e oggi disciplinata dall'art. 120-quater del Testo unico bancario, ti permette di trasferire il mutuo a un'altra banca che ti offre condizioni migliori. La nuova banca paga il debito residuo alla vecchia e subentra nell'ipoteca esistente, senza bisogno di iscriverne una nuova.

- È **gratuita**: non puoi pagare penali, spese di istruttoria, perizia o notaio per l'operazione;
- la vecchia banca non può impedirla né ostacolarla;
- deve perfezionarsi entro **30 giorni lavorativi** dalla richiesta della nuova banca; se il ritardo dipende dalla vecchia banca, questa deve risarcirti con l'1% del valore del finanziamento per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- non fa perdere i benefici fiscali, come la detrazione degli interessi;
- vale per i mutui di persone fisiche e microimprese.

Esempio di surroga

Debito residuo 120.000 €, durata residua 20 anni, tasso fisso 4% (rata circa 727 €).
Nuova banca: tasso fisso 3% sulla stessa durata → rata circa **666 €**.
Risparmio: circa 62 € al mese e circa **14.800 €** di interessi sull'intera durata residua. La nuova banca valuterà comunque reddito e immobile.

La rinegoziazione

Con la **rinegoziazione** chiedi alla tua banca di modificare le condizioni del mutuo: il tasso, il tipo di tasso o la durata. Non è un diritto: la banca può accettare o no. Spesso però la possibilità di una surroga verso un'altra banca rende la tua banca più disponibile. Anche la rinegoziazione non fa perdere i benefici fiscali.

L'estinzione anticipata

Per i mutui stipulati da persone fisiche per acquistare o ristrutturare un'unità immobiliare adibita ad abitazione (o allo svolgimento della propria attività economica o professionale) è **nulla** qualsiasi penale per l'estinzione anticipata, totale o parziale (art. 120-ter TUB). Non vale quindi solo per la prima casa. Inoltre, nei contratti di credito immobiliare ai consumatori, rimborsando in anticipo hai diritto alla riduzione del costo totale pari agli interessi e ai costi dovuti per la vita residua del contratto.

Esempio di estinzione parziale

Debito residuo 100.000 €, 15 anni residui, tasso 3,5%: rata circa 715 €.
Rimborsi in anticipo 20.000 €. Due possibilità:
– mantieni la durata: la rata scende a circa **572 €**;
– mantieni la rata: la durata scende a circa **11 anni e 4 mesi**, con un risparmio di interessi maggiore.

Consiglio pratico

Prima di estinguere, controlla di avere comunque un fondo di emergenza. Usare tutti i risparmi per chiudere il mutuo può lasciarti scoperto di fronte a un imprevisto, e un nuovo prestito costerebbe probabilmente di più.

Facciamo il punto

Il caso di Antonio

Antonio, 52 anni, artigiano ad Alghero, pagava da otto anni un mutuo a tasso fisso del 4%. Un mediatore creditizio gli ha mostrato che un'altra banca proponeva il 3% sulla stessa durata residua. Antonio temeva costi di notaio e penali, ma ha scoperto che la surroga è gratuita e che la sua banca non poteva ostacolarla. Di fronte alla richiesta di surroga, la sua banca ha proposto una rinegoziazione al 3,2%. Antonio ha confrontato le due soluzioni e ha scelto la surroga, che gli fa risparmiare circa 60 € al mese senza perdere la detrazione degli interessi.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Gli interessi del mutuo per l'abitazione principale si detraggono al 19% fino a 4.000 €, con alcune condizioni.
- ✓ La surroga è gratuita, va completata entro 30 giorni lavorativi e non fa perdere le detrazioni.
- ✓ Per i mutui casa delle persone fisiche l'estinzione anticipata è senza penali.

Domande per riflettere

Il mio tasso attuale è ancora competitivo rispetto alle offerte di oggi?

Mi conviene ridurre la rata o la durata se faccio un rimborso parziale?

Le mie azioni

- ☐ Recupera la certificazione annuale degli interessi per la dichiarazione dei redditi.
- ☐ Chiedi almeno un preventivo di surroga se il tuo tasso è superiore a quelli di mercato.
- ☐ Prima di un'estinzione parziale chiedi alla banca il piano aggiornato nelle due ipotesi.

CAPITOLO 11

Se la rata diventa pesante

In questo capitolo

- La difficoltà a pagare va affrontata subito, prima che le rate si accumulino.
- Il Fondo di solidarietà permette di sospendere le rate nei casi previsti.
- Ignorare il problema è la scelta più costosa.

Muoversi presto

Una rata saltata non è ancora una catastrofe, ma le conseguenze crescono in fretta: interessi di mora, segnalazioni nelle banche dati creditizie, fino alla risoluzione del contratto. Il momento migliore per agire è **prima** di saltare la rata, appena ti accorgi che le entrate stanno per ridursi o che una spesa straordinaria metterà in crisi il bilancio.



Il Fondo di solidarietà per i mutui prima casa

Il **Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa** (detto anche Fondo Gasparrini), istituito dalla legge 244/2007 e gestito da Consap per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, permette di **sospendere il pagamento delle rate** fino a un massimo di 18 mesi complessivi. Durante la sospensione il Fondo paga il **50% degli interessi** maturati sul debito residuo; l'altro 50% resta a tuo carico.

Requisito	Regola in vigore (dal 1° gennaio 2024)
Mutuo	Per l'acquisto della prima casa, di importo non superiore a 250.000 €
ISEE	Non superiore a 30.000 €
Sospensione o riduzione dell'orario	Almeno 30 giorni lavorativi consecutivi (per la riduzione, almeno il 20% dell'orario)
Cessazione del lavoro	Fine del rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato o determinato, o di rapporti parasubordinati, di agenzia o di rappresentanza commerciale
Altri eventi	Morte del mutuatario o riconoscimento di grave handicap o invalidità civile non inferiore all'80%
Durata massima	18 mesi complessivi, contando anche le sospensioni già concesse dalla banca

Fonte: pagina del Fondo di sospensione mutui sul sito Consap (aggiornata a marzo 2026). Per sospensione o riduzione dell'orario la durata della sospensione dipende dai giorni lavorativi interessati (6, 12 o 18 mesi). Le misure straordinarie introdotte durante l'emergenza Covid non sono più in vigore dal 1° gennaio 2024.

La domanda si presenta **alla banca** presso cui è in corso il mutuo, con il modulo previsto e la documentazione dell'evento: è la banca a inoltrarla al gestore, che comunica l'esito entro 15 giorni. Durante la sospensione non si pagano le rate; al termine il piano riprende e la durata del mutuo si allunga per un periodo pari alla sospensione.

Esempio di sospensione (semplificato)

Debito residuo 100.000 €, tasso 3%. Sospensione di 12 mesi.
Interessi maturati nel periodo: circa 100.000 × 3% = **3.000 €**.
Il Fondo ne paga il 50%: circa **1.500 €**. Gli altri 1.500 € circa restano a tuo carico secondo le modalità previste dal contratto e dalla banca.
Nel frattempo non paghi le rate per 12 mesi e puoi riorganizzare il bilancio.

Attenzione

La sospensione non cancella il debito: lo rimanda. Usa quei mesi per costruire un piano: cercare nuove entrate, ridurre le spese, valutare con la banca una rinegoziazione della durata.

Le altre strade

- **Accordi con la banca**: molte banche offrono sospensioni o allungamenti della durata, anche nell'ambito di iniziative di categoria. Chiedi per iscritto quali soluzioni sono disponibili e quanto costano.
- **Allungamento della durata**: riduce la rata, ma aumenta gli interessi totali. Può essere una soluzione ponte.
- **Surroga a condizioni migliori**: possibile solo se la tua situazione è ancora finanziabile, quindi va valutata prima che le difficoltà diventino gravi.
- **Procedure di sovraindebitamento**: se i debiti sono diventati ingestibili, il Codice della crisi d'impresa (D.Lgs. 14/2019) prevede procedure anche per i consumatori, con l'assistenza degli Organismi di composizione della crisi (OCC).

Cosa succede se non paghi

Nei mutui fondiari la banca può risolvere il contratto quando il pagamento di una rata avviene con un ritardo tra 30 e 180 giorni per **almeno sette volte**, anche non consecutive (art. 40 TUB), oltre che negli altri casi previsti dal contratto. A quel punto può chiedere l'intero debito residuo e avviare l'esecuzione sull'immobile.

La clausola di trasferimento dell'immobile

Nei mutui ai consumatori il contratto può contenere una clausola che, in caso di mancato pagamento di un importo pari a **diciotto rate mensili**, prevede il trasferimento dell'immobile alla banca (o la sua vendita) con l'estinzione dell'intero debito, anche se il valore è inferiore. Se il valore stimato è superiore al debito, la differenza spetta a te. La banca non può subordinare il mutuo alla firma di questa clausola e, se la inserisce, hai diritto a una consulenza gratuita per valutarla (art. 120-quinquiesdecies TUB).

Facciamo il punto

Il caso di Sergio

Sergio, 47 anni, operaio in un'azienda metalmeccanica del Sulcis, è stato messo in cassa integrazione a zero ore per diversi mesi. Il suo mutuo prima casa era di 110.000 € e l'ISEE della famiglia era inferiore a 30.000 €. Invece di aspettare, ha chiesto subito alla banca il modulo per la sospensione tramite il Fondo di solidarietà, allegando la dichiarazione del datore di lavoro. In poche settimane la sospensione è stata concessa. Sergio e la moglie hanno usato quei mesi per ridurre le spese e, al rientro al lavoro, hanno concordato con la banca un allungamento della durata per mantenere la rata sostenibile.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Agire prima di saltare le rate è sempre la scelta migliore.
- ✓ Il Fondo di solidarietà consente la sospensione fino a 18 mesi, con il 50% degli interessi a carico del Fondo, se ricorrono i requisiti.
- ✓ Ritardi ripetuti possono portare alla risoluzione del contratto e all'esecuzione sull'immobile.

Domande per riflettere

Per quanti mesi potrei pagare la rata se le mie entrate si riducessero?

Il mio mutuo e il mio ISEE rispettano i requisiti del Fondo di solidarietà?

Le mie azioni

- ☐ Compila la scheda "Piano di emergenza rata".
- ☐ Conserva in un posto sicuro il contratto di mutuo e il piano di ammortamento.
- ☐ Se prevedi difficoltà, contatta la banca prima della scadenza della rata.

CAPITOLO 12

Errori frequenti e ruolo del mediatore creditizio

In questo capitolo

- Molti problemi con il mutuo nascono da errori evitabili.
- Il mediatore creditizio mette in relazione cliente e banche, senza concedere credito.
- Prima di affidarti a qualcuno, verifica che sia iscritto all'OAM.

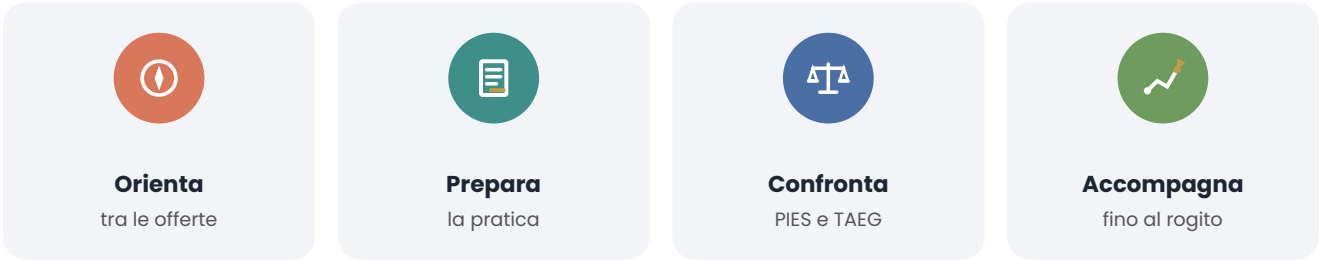
Gli errori più comuni

Errore	Perché è un problema	Come evitarlo
Scegliere la casa prima del budget	Si forzano rata e durata per farla "stare"	Calcola prima rata e anticipo sostenibili
Guardare solo la rata o il TAN	Si ignorano spese e polizze	Confronta TAEG e costo totale sui PIES
Firmare il preliminare senza prevalutazione	Rischio di perdere la caparra	Clausola sul mutuo e prevalutazione prima
Sottovalutare le spese accessorie	Si arriva al rogito senza liquidità	Preventivi scritti di notaio e agenzia
Scegliere il variabile senza margine	La rata può salire quando i tassi salgono	Simula la rata con tassi più alti
Accettare polizze senza leggerle	Costi alti e coperture inutili	Leggi esclusioni e confronta alternative
Usare tutti i risparmi	Nessun cuscinetto per gli imprevisti	Mantieni un fondo di emergenza
Aspettare quando arrivano difficoltà	Mora, segnalazioni, risoluzione	Contatta subito la banca

«Il mutuo migliore non è quello con la rata più bassa, ma quello che riesci a pagare con serenità per tutta la sua durata.»

Che cosa fa il mediatore creditizio

Il **mediatore creditizio** è il professionista che mette in relazione chi cerca un finanziamento con banche e intermediari finanziari (art. 128-sexies del Testo unico bancario). Non concede credito e non decide se il mutuo viene approvato: questa scelta spetta sempre alla banca. Il suo compito è aiutarti a capire le opzioni, preparare una pratica completa e presentarla agli istituti più adatti al tuo profilo.



- analizza la tua situazione e ti aiuta a capire quale importo e quale tipo di mutuo sono realistici;
- raccoglie e ordina i documenti, riducendo il rischio di richieste di integrazione;
- presenta la richiesta a una o più banche convenzionate e ti aiuta a leggere e confrontare i PIES;
- segue la pratica fino al rogito, coordinandosi con banca, agenzia e notaio.

? Le regole che il mediatore deve rispettare

Il mediatore creditizio deve essere iscritto nell'elenco tenuto dall'**OAM** (Organismo per la gestione degli elenchi degli Agenti in attività finanziaria e dei Mediatori creditizi), che puoi consultare sul sito dell'Organismo. Deve essere indipendente dalle banche con cui opera, mettere a disposizione la documentazione di trasparenza e indicarti per iscritto il proprio **compenso**, che rientra nel calcolo del TAEG quando è a tuo carico.

! Attenzione

Diffida di chi chiede denaro anticipato promettendo un mutuo "sicuro" o "garantito", anche a chi ha segnalazioni negative. Nessuno può garantire l'approvazione di un mutuo: la decisione spetta alla banca. Verifica sempre l'iscrizione all'OAM e leggi l'incarico prima di firmarlo.

Quando ti serve un aiuto in più

Puoi chiedere un mutuo direttamente alla tua banca. Il supporto di un mediatore è utile soprattutto quando la situazione è meno lineare: redditi da lavoro autonomo, contratti a termine, anticipo ridotto, accesso al Fondo prima casa, cointestazioni con familiari, surroga di un mutuo esistente, oppure quando vuoi confrontare più offerte senza girare di persona tante filiali.

Se qualcosa va storto: reclamo e ABF

Se ritieni che la banca non abbia rispettato le regole (ad esempio sulla trasparenza, sulla surroga o sulle penali), puoi presentare un **reclamo scritto**: la banca deve rispondere entro 60 giorni. Se la risposta non ti soddisfa o non arriva, puoi rivolgerti all'**Arbitro Bancario Finanziario** (ABF), un sistema di risoluzione delle controversie più semplice e meno costoso di un giudizio.

Consiglio pratico

Conserva sempre copia di PIES, offerta vincolante, contratto, piano di ammortamento e comunicazioni periodiche. Sono i documenti che ti servono per far valere i tuoi diritti.

Facciamo il punto

Il caso di Valentina

Valentina, 33 anni, fisioterapista con partita IVA a Sassari, si era vista rifiutare il mutuo da due banche. Pensava che il problema fosse il lavoro autonomo. Rivolgendosi a un mediatore creditizio iscritto all'OAM ha scoperto che le domande erano state presentate senza le dichiarazioni dei redditi complete e senza spiegare l'andamento crescente della sua attività. Il mediatore l'ha aiutata a ricostruire la documentazione, a individuare banche con politiche adatte ai lavoratori autonomi e a confrontare le offerte. Il mutuo è stato approvato da una terza banca, con un TAEG chiaro e senza polizze inutili.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Gli errori più costosi nascono dalla fretta e dal guardare solo la rata.
- ✓ Il mediatore creditizio orienta e prepara la pratica, ma la decisione resta della banca.
- ✓ Verifica sempre l'iscrizione all'OAM e il compenso del mediatore prima di firmare l'incarico.

Domande per riflettere

Quali di questi errori rischio di commettere nella mia situazione?

La mia pratica è abbastanza lineare o mi serve un supporto per prepararla?

Le mie azioni

- ☐ Rileggi la tabella degli errori prima di firmare la proposta d'acquisto.
- ☐ Se ti rivolgi a un mediatore, controlla l'iscrizione nell'elenco OAM.
- ☐ Conserva in un'unica cartella tutti i documenti del mutuo.

PARTE 5

Schede pratiche

Strumenti da compilare

- Budget casa e rata sostenibile
- Spese accessorie dell'acquisto
- Confronto offerte mutuo (PIES)
- Checklist documenti
- Checklist visita immobile
- Piano di emergenza rata
- Domande da fare alla banca

5

Schede pratiche

Scheda 1 – Budget casa e rata sostenibile

Calcola quanto puoi spendere ogni mese e quanto hai davvero da parte.

Voce	Importo mensile / totale	Note
Reddito netto mensile persona 1		
Reddito netto mensile persona 2		
Altre entrate stabili		
TOTALE ENTRATE NETTE MENSILI		
Rate già in corso (prestiti, quinto, auto)		
REDDITO DISPONIBILE (entrate meno rate)		
Rata prudente (circa 1/3 del disponibile)		
Spese fisse mensili (bollette, condominio, auto, figli)		
Margine mensile dopo la nuova rata		
Risparmi disponibili oggi		
Fondo di emergenza da tenere da parte		
Risparmi utilizzabili per anticipo e spese		
Prezzo massimo della casa che mi pongo		

Consiglio pratico

Se il margine mensile dopo la nuova rata è molto ridotto, rivedi il prezzo massimo o la durata prima di cercare casa.

Scheda 2 – Spese accessorie dell'acquisto

Inserisci i preventivi scritti: confronta il totale con i risparmi utilizzabili.

Voce	Preventivo / importo	Pagata quando	Fatto
Anticipo (prezzo meno mutuo)			
Imposte acquisto (registro o IVA, ipotecaria, catastale)			
Notaio – atto di compravendita			
Notaio – atto di mutuo			
Agenzia immobiliare (IVA inclusa)			
Istruttoria mutuo			
Perizia			
Imposta sostitutiva (0,25% o 2%)			
Compenso di mediazione creditizia			
Assicurazione danni all'immobile			
Altre polizze scelte			
Trasloco, allacci, piccoli lavori			
TOTALE			

Scheda 3 – Confronto offerte mutuo (PIES)

Riporta i dati dei PIES ricevuti: stesso importo, stessa durata, stesso tipo di tasso.

Dato del PIES	Offerta A	Offerta B	Offerta C
Banca e data del PIES			
Importo e durata			
Tipo di tasso (fisso, variabile, misto, cap)			
Parametro e valore (Euribor / IRS)			
Spread			
TAN			
TAEG			
Rata mensile			
Spese istruttoria e perizia			
Polizze obbligatorie e costo			
Conto corrente richiesto?			
Costo totale del credito			
Importo totale da rimborsare			
Adesione al Fondo prima casa			
Note e impressioni			

Consiglio pratico

A parità di importo, durata e tipo di tasso, il TAEG e il costo totale sono i dati più importanti per il confronto.

Scheda 4 – Checklist documenti

Documenti personali

- ☐ Documento d'identità e codice fiscale di tutti i richiedenti
- ☐ Certificato di residenza e stato di famiglia
- ☐ Estratto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale (o documentazione dell'unione civile)
- ☐ Permesso di soggiorno (cittadini non UE)
- ☐ ISEE aggiornato (per il Fondo prima casa)

Reddito e impegni

- ☐ Ultime buste paga
- ☐ Certificazione Unica o modello 730 / Redditi
- ☐ Dichiarazioni dei redditi degli ultimi anni (lavoratori autonomi)
- ☐ Contratto di lavoro (se richiesto)
- ☐ Contratti e piani di rimborso dei prestiti in corso
- ☐ Estratti conto recenti (se richiesti)

Immobile

- ☐ Proposta d'acquisto o contratto preliminare
- ☐ Atto di provenienza del venditore
- ☐ Planimetria e visura catastale
- ☐ Titoli edilizi e dichiarazioni di conformità
- ☐ Attestato di prestazione energetica (APE)
- ☐ Per lavori: progetto, preventivi e titoli edilizi

Garanzie

- ☐ Documenti dell'eventuale garante
- ☐ Preventivi delle polizze scelte autonomamente

Scheda 5 – Checklist visita immobile

Stato dell'immobile

- ☐ Segni di umidità, infiltrazioni o crepe
- ☐ Stato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento
- ☐ Infissi, isolamento e classe energetica
- ☐ Esposizione, luce e rumore in diverse ore del giorno

Regolarità

- ☐ Corrispondenza tra stato reale e planimetria catastale
- ☐ Verande, soppalchi o modifiche: esiste un titolo edilizio?
- ☐ Categoria catastale (prima casa: non A/1, A/8, A/9)
- ☐ Assenza di ipoteche o pignoramenti non cancellati

Condominio e zona

- ☐ Spese condominiali annue e arretrati
- ☐ Lavori straordinari già deliberati
- ☐ Servizi, trasporti, scuole e parcheggi
- ☐ Costi di riscaldamento e utenze del precedente proprietario

Consiglio pratico

Annota i dubbi e falli verificare a un tecnico di fiducia prima di firmare la proposta.

Scheda 6 – Piano di emergenza rata

Prepara oggi le risposte, per non doverle cercare nel momento di difficoltà.

Quanti mesi di rata e spese fisse copre il mio fondo di emergenza?

Quali spese potrei ridurre o sospendere subito se le entrate calassero?

Il mio mutuo e il mio ISEE rispettano i requisiti del Fondo di solidarietà (mutuo prima casa fino a 250.000 €, ISEE fino a 30.000 €)?

Ho polizze che coprono le rate in caso di perdita del lavoro o malattia? Con quali carenze ed esclusioni?

Chi contatto in banca (filiale, nome, indirizzo email) e quali documenti tengo pronti?

Quali altre persone o professionisti posso coinvolgere per farmi aiutare?

Scheda 7 – Domande da fare alla banca

Porta questa scheda agli incontri e annota le risposte.

Qual è il TAEG e quali costi comprende?

Quali polizze sono obbligatorie? Posso presentarne una scelta da me?

Quanto costano istruttoria e perizia? La perizia si paga anche se il mutuo non viene concesso?

Aderite al Fondo di garanzia per la prima casa? Con quali condizioni?

In quanto tempo prevedete di arrivare alla delibera?

Ci sono costi di incasso della rata o obblighi di aprire un conto corrente?

Il contratto prevede la clausola di trasferimento dell'immobile in caso di inadempimento?

Scheda 8 – Simulazione surroga o estinzione parziale

Chiedi alle banche i dati e confronta le alternative prima di decidere.

Dato	Situazione attuale	Surroga (nuova banca)	Estinzione parziale
Debito residuo			
Durata residua			
Tipo di tasso e TAN			
TAEG			
Rata mensile			
Interessi ancora da pagare (stima)			
Somma da versare subito			
Costi dell'operazione			
Risparmio mensile			
Risparmio di interessi totale			
Fondo di emergenza che resta			
Note			

Consiglio pratico

La surroga è gratuita e l'estinzione anticipata dei mutui casa delle persone fisiche è senza penali: confronta quindi soprattutto rata, interessi residui e liquidità che ti resta.

Glossario

Termine	Significato
Ammortamento	Piano di restituzione del mutuo a rate. Nell'ammortamento "alla francese" la rata è costante e all'inizio contiene più interessi e meno capitale.
Anticipo	Parte del prezzo della casa pagata con risparmi propri, non finanziata dal mutuo.
Cap	Tetto massimo al tasso di un mutuo variabile.
Caparra confirmatoria	Somma versata alla firma del preliminare a conferma dell'impegno: se l'acquirente non compra la perde, se il venditore si tira indietro deve restituirne il doppio.
Centrale dei rischi	Archivio della Banca d'Italia che registra i finanziamenti ricevuti da famiglie e imprese sopra una certa soglia.
Cointestazione	Mutuo intestato a più persone, che di regola rispondono ciascuna per l'intero debito.
Comunione legale	Regime patrimoniale dei coniugi in cui gli acquisti fatti durante il matrimonio diventano, di regola, comuni.
Debito residuo	Parte di capitale ancora da restituire in un certo momento.
Estinzione anticipata	Rimborso del mutuo, totale o parziale, prima della scadenza; per i mutui casa delle persone fisiche è senza penali.
Euribor	Tasso a cui le banche dell'area euro si prestano denaro a breve termine; parametro tipico dei mutui variabili.
Fideiussione	Garanzia personale con cui un terzo si impegna a pagare se il debitore non paga.
Floor	Tasso minimo sotto cui il tasso variabile non può scendere.
Fondo di garanzia prima casa	Fondo pubblico gestito da Consap che garantisce una parte dei mutui per l'abitazione principale.
Fondo di solidarietà	Fondo pubblico (detto Fondo Gasparrini) che consente di sospendere le rate del mutuo prima casa in caso di eventi previsti.
Imposta sostitutiva	Imposta sul mutuo che sostituisce registro, bollo, ipotecaria e catastale: 0,25% o 2%.
IRS (Eurirs)	Tasso che esprime il costo del denaro su periodi lunghi; parametro tipico dei mutui a tasso fisso.
ISEE	Indicatore della situazione economica equivalente del nucleo familiare, usato per l'accesso ad agevolazioni.

Termine	Significato
Ipoteca	Garanzia reale iscritta sull'immobile che consente alla banca di farlo vendere se il debito non viene pagato.
Loan-to-value (LTV)	Rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile.
Mediatore creditizio	Professionista iscritto all'OAM che mette in relazione clienti e banche per la concessione di finanziamenti.
OAM	Organismo che tiene gli elenchi degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi.
Perizia	Stima del valore dell'immobile fatta da un tecnico indipendente per conto della banca.
PIES	Prospetto informativo europeo standardizzato: documento personalizzato che riassume le condizioni dell'offerta di mutuo.
Preliminare	Contratto (compromesso) con cui venditore e acquirente si obbligano a stipulare la compravendita.
Rinegoziazione	Modifica concordata con la propria banca delle condizioni del mutuo.
Rogito	Atto notarile di compravendita dell'immobile.
Spread	Margine che la banca aggiunge al parametro di riferimento.
Surroga	Trasferimento gratuito del mutuo a un'altra banca alle nuove condizioni.
TAEG	Tasso annuo effettivo globale: costo complessivo del mutuo, inclusi interessi e spese obbligatorie.
TAN	Tasso annuo nominale: solo il tasso di interesse, senza spese.

Risorse, fonti e avvertenze

Chi	Riferimento
Banca d'Italia – Guida "Comprare una casa: il mutuo ipotecario in parole semplici"	bancaditalia.it
Banca d'Italia – Economia per tutti	economiapertutti.bancaditalia.it
Consap – Fondo di garanzia prima casa e Fondo di sospensione mutui	consap.it
Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro	dt.mef.gov.it
Agenzia delle Entrate – Guida "L'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali"	agenziaentrate.gov.it
IVASS – Polizze connesse a mutui e finanziamenti	ivass.it
OAM – Elenchi agenti in attività finanziaria e mediatori creditizi	organismo-am.it
Arbitro Bancario Finanziario	arbitrobancariofinanziario.it
Consiglio Nazionale del Notariato – Guide per il cittadino	notariato.it
Normattiva – testi di legge aggiornati	normattiva.it

Tutti i Quaderni di Solo Consulting sono scaricabili gratuitamente su www.soloconsulting.org/pubblicazioni. Per informazioni: soloconsulting20@gmail.com – Tel. 079 963 4277 – 347 751 9205.

Come ti aiuta Solo Consulting

Solo Consulting, mediatore creditizio iscritto all'OAM, ti aiuta a capire quale mutuo è adatto alla tua situazione, a preparare una pratica completa e a confrontare le offerte delle banche leggendo insieme PIES e TAEG. Ti affianchiamo anche nella verifica dei requisiti per il Fondo prima casa e nella valutazione di surroga o rinegoziazione. La decisione sulla concessione del mutuo spetta sempre alla banca.

Fonti principali

Banca d'Italia, "Comprare una casa: il mutuo ipotecario in parole semplici", febbraio 2026 (bancaditalia.it/pubblicazioni/guide-bi/guida-mutuo) · D.Lgs. 385/1993 (TUB), artt. 40, 120-ter, 120-quater, Capo I-bis artt. 120-quinquies–120-noviesdecies (in particolare 120-novies, 120-duodecies, 120-quaterdecies.1, 120-quinquiesdecies, 120-octiesdecies), 128-sexies · D.Lgs. 72/2016 · L. 40/2007 · Consap, Fondo di garanzia prima casa (consap.it/fondo-prima-casa, agg. ottobre 2026) e Relazione sul Fondo · L. 147/2013, art. 1, c. 48, lett. c) · L. 207/2024, art. 1, cc. 10, 112-113, 116 · D.L. 73/2021, art. 64, c. 3 · L. 213/2023, art. 1, cc. 9-13 · D.L. 66/2026, art. 4-bis, conv. L. 116/2026 · Consap, Fondo di sospensione mutui per l'acquisto della prima casa (consap.it/fondo-di-sospensione-mutui-per-l-acquisto-della-prima-casa, agg. marzo 2026) · L. 244/2007 · Agenzia delle Entrate, "L'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali" e risposta a interpello n. 127/2025 · DPR 601/1973, art. 18 e Circolare Agenzia Entrate 19/E/2005 · TUIR, artt. 15 e 16-ter · IVASS, Polizze connesse a mutui e finanziamenti (ivass.it) · D.L. 1/2012, art. 28; L. 124/2017 · Agenzia delle Entrate, guida acquisto casa: registrazione e imposte del preliminare · Codice civile, artt. 177, 1385, 1386, 1755 · D.Lgs. 122/2005 (immobili da costruire) come modificato dal D.Lgs. 14/2019; ANCE, "Compravendita in costruzione – Guida alle regole" · TUIR, art. 15, c. 1, lett. b-bis (compensi di intermediazione immobiliare) · L. 76/2016 · D.Lgs. 14/2019

? Avvertenza

Questo quaderno ha finalità esclusivamente informative ed educative: non costituisce consulenza legale o fiscale né offerta di prodotti o servizi. Gli esempi e le storie sono di fantasia. Norme, importi e condizioni sono aggiornati a novembre 2026 e possono cambiare: verificali sempre al momento del bisogno.