

08 gennaio 2013

Mutui, per dipendenti pubblici e pensionati spread agevolati allo 0,9%, come accedere al prestito

Gli spread applicati dalle banche sui mutui concessi ai privati a mercato aperto non scendono. Su questo versante, il 2013 è iniziato sulla stessa falsariga del 2012. I migliori spread sui mutui a tasso variabile si attestano al 2,8% (ma la media è intorno al 3,5%). Saliamo al 3% per quelli a tasso fisso (ma la media è vicina al 4%). Siamo su livelli siderali rispetto a metà 2011 quando si stipulavano mutui con spread anche inferiori all'1%. La situazione potrà migliorare solo quando gli istituti di credito italiani avranno condizioni di accesso al credito interbancario più favorevoli, così da spalmare successivamente (e ci si augura quanto prima) il beneficio sui clienti finali.

Se il quadro generale di fondo resta poco consolante - in attesa delle offerte di marzo e di eventuali effetti positivi sul settore del credito generati dall'allentamento dei vincoli patrimoniali di Basilea III - gli aspiranti mutuatari possono comunque cercare strade alternative, spostandosi laddove possono, dal mercato aperto verso qualche circuito chiuso.

I dipendenti pubblici e i pensionati, una straordinaria platea in Italia, possono provare a strappare condizioni migliori. In che modo? Facendo domanda all'Inps (gestione ex Inpdap) per ottenere un finanziamento per l'acquisto della prima casa.

I tassi per dipendenti pubblici e pensionati

I tassi offerti in questo momento sono decisamente più competitivi rispetto a quelli di mercato. Il tasso fisso è stabilito al 3,75% (a cui aggiungere spese notarili, di istruttoria e perizia) contro il 5% (migliore al momento a mercato aperto ma con offerte medie al 6%). Il tasso variabile è, invece, dato dalla somma di uno spread dello 0,9% e dell'Euribor a 6 mesi (che nelle ultime rilevazioni è allo 0,33%). Quindi siamo all'1,23% contro il 2,86% (migliore al momento a mercato aperto ma con offerte medie al 3,5%).

Quindi, un mutuo Inps (gestione ex Inpdap) costa oggi circa 200 punti base in meno rispetto allo stesso mutuo concesso a qualsiasi cittadino che non possa usufruire di condizioni agevolate. Ovvero, circa 160 euro in meno al mese nell'esempio di un mutuo di 150mila euro da rimborsare in 20 anni.

Durate e importo

L'importo massimo richiedibile è di 300mila euro (e non può superare il 100% del valore di perizia dell'immobile), le durate vanno da 10 a 30 anni.

Le condizioni per accedere al mutuo

Possono accedere alle condizioni agevolate, secondo quanto risulta dall'ultimo regolamento Inps, gli iscritti in attività di servizio con contratto di lavoro a tempo indeterminato e i pensionati iscritti alla Gestione unitaria autonoma delle prestazioni creditizie e sociali, con una anzianità di iscrizione di almeno 3 anni. Come ricordato, trattasi di prima casa. È infatti previsto che l'«iscritto o i componenti il nucleo familiare non devono risultare proprietari di altra abitazione in tutto il territorio nazionale».

Autofinanziamento

Questo spiega anche il motivo dei tassi più bassi. I dipendenti pubblici in servizio iscritti all'Inpdap (confluito dal 1° gennaio 2012 nell'Inps) ai fini pensionistici versano una trattenuta dello 0,35% dello

stipendio lordo. Mentre i pensionati hanno una trattenuta dello 0,15% della pensione lorda (sono esenti se la pensione è inferiore a 600 euro).

Domanda in tre finestre

«La domanda, redatta sull'apposito modello fornito dall'istituto corredata da tutta la documentazione richiesta, deve essere inviata dal 1° al 10 gennaio, dal 1° al 10 maggio e dal 1° al 10 settembre di ogni anno, all'Ufficio Provinciale o Territoriale Inps Gestione ex Inpdap competente».

In graduatoria

Se le domande rispettano tutti i requisiti sono accolte, a condizione finale che non si sia sfiorato il budget assegnato per ogni quadrimestre alla Direzione regionale. Nel complesso per il 2013 le Regioni hanno stanziato complessivamente 800 milioni di euro per l'erogazione di mutui a pensionati e dipendenti pubblici (elenco completo del budget mutui per Regione). La più "generosa" è il Lazio (136 milioni) seguita da Lombardia (89 milioni) e Toscana (59 milioni).

twitter.com/vitoloops

I libri del Sole 24 Ore - Il mutuo perfetto

08 gennaio 2013

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati