

LE PROPOSTE DELLE BANCHE**Offerte scomparse per prestiti a tasso Bce, con cap o liberi****Mutate condizioni di mercato o nuove mode orientano le strategie****Maximilian Cellino**

Dieci anni fa l'Euribor e le sue evoluzioni capricciose sembravano l'unico grande avversario da combattere per i mutuatari italiani alle prese con le rate variabili. L'allarme era tale che si dovette correre ai ripari d'urgenza e scomodare uno strumento come il Decreto Anticrisi per obbligare le banche ad affiancare alla tradizionale offerta prodotti indicizzati al meno volatile tasso ufficiale Bce. Oggi di quei mutui così insoliti, e diffusi praticamente soltanto sul nostro territorio, resta una traccia davvero flebile e l'esempio serve a ricordare anche molti altri prodotti che hanno avuto momenti di improvvisa notorietà, ma che sono finiti poi nell'oblio perché mutate le condizioni di mercato che avevano favorito il loro sviluppo o, più semplicemente, perché passati di moda.

Il mutuo a tasso Bce è stato infatti reso praticamente inutile dal rientro nei ranghi dell'Euribor e dalle politiche espansive attuate dall'istituto di Francoforte nell'ultimo decennio, che hanno addirittura fatto sprofondare sotto zero (dove resta tuttora) lo stesso parametro utilizzato per determinare le rate variabili. E in un certo senso «vittima» del mercato si può considerare anche il tasso variabile con *cap*, cioè con il limite massimo alla rata, molto diffuso a partire proprio dal 2009 tanto da spiegare oltre un quarto degli importi erogati complessivi fra il 2010 e il 2012.

Allora ci si aspettava infatti ancora un aumento dei tassi, che poi però non si è mai verificato, oggi invece il loro peso sul totale dell'erogato resta

attorno al 2-3% proprio perché simili attese si sono ridotte, o semplicemente perché nell'era Draghi si è quasi persa la memoria storica di un rialzo dei tassi. «Non è da escludersi un ritorno dell'interesse su questa categoria di prodotto nell'arco dei prossimi anni, in previsione di una nuova ripresa economica e quindi di nuove aspettative di incremento dei tassi Euribor» avverte Stefano Rossini, a.d. di MutuiSupermarket.it, intanto però le ultime indicazioni emerse dall'Eurotower sembrano rimandare ancora il ritorno sulla scena del «tetto» alla rata.

Quando si parla in modo più specifico di mode passeggere non si può invece fare a meno di ricordare il mutuo a tasso variabile e rata costante, che prevedeva invece l'incertezza della durata: più lunga rispetto a quanto pensato alla stipula in caso di un rialzo dell'Euribor, più breve in caso contrario. Non è mai stato per la verità un prodotto gettonatissimo, ma adesso se ne sono praticamente perse le tracce. E altrettanto può dirsi per i mutui con piano di rimborso libero, che hanno le rate del prestito composte di soli interessi e permettono di pianificare e gestire la restituzione del capitale liberamente, oppure per i mutui a tasso variabile *offset* nei quali la quota di interessi viene determinata sottraendo al capitale residuo l'ammontare depositato su un conto corrente collegato. «Entrambi diffusi nel mondo anglosassone e spinti, almeno nel primo caso, da banche come Abbey National e Woolwich soprattutto nei primi anni 2000 sono oggi quasi del tutto scomparsi, dato che questi soggetti non sono più operativi in Italia», ricorda Rossini. Anche il mercato dei mutui non si sottrae evidentemente alle eterne leggi della moda, passeggiare ed effimere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA