

**FOCUS**  
**LIVING**

# Mutui: tassi sempre più bassi e il mercato riprende quota

**ROMA** Inizio autunno positivo per il mercato dei mutui. Dopo una decisa contrazione dei flussi erogati durante i mesi di lockdown di marzo e aprile, il mercato dei mutui è tornato a crescere trainato dalle erogazioni con finalità surroga che hanno beneficiato di tassi di interesse a livelli di minimo storico. La ricaduta negativa sulle erogazioni causa covid è quindi stata assorbita e sui primi 6 mesi del 2020 Banca d'Italia ha rilevato una crescita complessiva dei nuovi flussi di mutui erogati pari a circa il 10%.

Gli Indici IRS prossimi allo zero (oggi l'IRS a 20 anni è pari allo 0,05%) continuano a mantenere la domanda dinamica e quasi interamente polarizzata sui nuovi mutui a tasso fisso, che sui primi 9 mesi dell'anno hanno rappresentato circa il 95% delle preferenze. Le famiglie italiane, nonostante il periodo di forte difficoltà, stanno riprendendo progressivamen-



te in mano il progetto acquisto casa, attratti da valutazioni immobiliari sempre molto interessanti e soprattutto da livelli di tassi prossimi ai minimi storici, con possibilità di finalizzare un'operazione a tasso fisso a tassi non troppo distanti dai tassi variabili.

Un esempio per tutti: oggi acquistare una casa di valore 220.000 euro con un mutuo di 140.000

euro a 20 anni comporta un tasso di interesse fisso pari allo 0,40% mentre per l'omologo mutuo il tasso di interesse variabile risulta essere pari allo 0,30%. La forchetta della differenza dei tassi fra fissi e variabili si è ristretta enormemente in altre parole, passando da una media di 80-100 punti base a 10-20 punti base.

È quanto riporta l'Osservatorio di MutuiSupermarket.it, che evi-

denza anche come i tassi dei mutui scivolino sempre di più verso il basso, raggiungendo inesorabilmente il fondo, e come questi nuovi record siano stati determinati proprio dalla crisi economica provocata dalla pandemia da coronavirus. La crisi covid ha portato la BCE a una rapida riduzione del costo del denaro che si è mantenuto basso anche dopo l'inizio della "fase 2".

## CONDOMINIO Termini e delibere assembleari

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro.

**Si domanda se un regolamento condominiale di origine contrattuale possa derogare all'art. 1137 del codice civile prevedendo un termine diverso dai 30 giorni per l'impugnazione di una delibera assembleare.**

L'articolo 1138, quarto comma, cod. civ. annovera l'art. 1137 cod. civ. tra le disposizioni non derogabili. E al riguardo la giurisprudenza ha chiarito che ciò vale anche allorché la deroga sia prevista da un regolamento di origine contrattuale (cfr. Cassazione sentenza numero. 4905 del 26.5.'90). La risposta al quesito, pertanto, non può che essere negativa.

# +10%

la crescita complessiva dei nuovi flussi di mutui per i primi sei mesi del 2020, secondo la Banca d'Italia.