



GUIDA OPERATIVA PER L'ACCESSO AL CREDITO

Dr.ssa Anna Maria Scuderi

Via G. Marconi n. 34 - 95020 Aci Bonaccorsi (CT)
C.F.: SCDNMR68D53C351V - P. IVA 04129680874
Tel. e fax + 39 095.7899472 - Cell. 320.1860008
E-mail: info@studioscuderi.net
www.studioscuderi.net

A cosa serve questa guida?

Realizzando questa guida, il nostro intento è stato quello di creare uno strumento operativo utile per quanti, privati o imprese, si trovano nella necessità di interfacciarsi con il sistema bancario per **ottenere credito**.

In questo strumento, che non ha alcuna pretesa di esaustività, l'utente potrà trovare delle informazioni, espresse con un linguaggio chiaro, utili per interfacciarsi con il sistema bancario.

Ricordiamo che le **imprese** per ottenere credito, oltre che rivolgersi al sistema bancario (anche tramite confidi), possono ricorrere a strumenti di finanza agevolata (contributi a fondo perduto, contributi in c/interessi, ecc.).

Pertanto, consigliamo agli interessati di informarsi sempre con professionisti del settore, al fine di avere un panorama esaustiva delle opportunità esistenti.

Chi può accedere al credito?

Possono accedere al credito sia le imprese che i privati.

Riguardo alle **imprese**, la richiesta di credito è generalmente finalizzata o ad un investimento o ad esigenze di liquidità aziendale.

Riguardo ai **privati** spesso si parla di credito al consumo: credito per l'acquisto di beni e servizi ovvero per soddisfare esigenze di natura personale (prestiti personali). Il credito al consumo può assumere, pertanto, la forma di dilazione del pagamento del prezzo dei beni e servizi acquistati ovvero di prestito o altra analoga facilitazione finanziaria.

Quali sono le operazioni di credito rivolte alle imprese?

Alcune tipologie di operazioni di credito rivolte alle imprese sono:

- **Apertura di credito in conto corrente**

Questa è la forma più comune di fido bancario perché rappresenta una riserva di disponibilità sul conto corrente dell'impresa. L'uso corretto di questo strumento dovrebbe essere quello di polmone per esigenze temporanee di liquidità, proprio per il rischio della revoca e dell'immediato rientro che lo contraddistingue. La scadenza a revoca prevede, infatti, la possibilità per la banca di richiedere con termini minimi di preavviso la restituzione delle somme utilizzate e di azzerare quindi il fido concesso. Un esempio è lo scoperto di conto corrente, che tra l'altro presenta tassi di interesse generalmente molto elevati.

- **Linee di credito autoliquidanti**

Rappresentano gli affidamenti a revoca che si chiudono con l'incasso di un credito. Ricordiamo l'anticipo fatture e il salvo buon fine, che prevedono da parte della banca l'anticipazione di un credito commerciale dell'impresa, che verrà rimborsato con l'incasso del credito.

- **Mutuo chirografario**

Il mutuo chirografario a differenza del mutuo ipotecario non deve essere assistito dalla garanzia immobiliare. Si tratta di una tipologia di finanziamento a medio-lungo termine per l'acquisto di beni funzionali all'impresa e ad esso si ricorre usualmente quando il debito da contrarre risulta di media entità. Il mutuo chirografario, pur non dovendo essere assistito dalla garanzia ipotecaria, richiede altri tipi di garanzie (cambiarie, fideiussorie, pegno su titoli, ecc.).

- **Mutuo ipotecario**

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine, che viene concesso chiedendo come garanzia l'ipoteca sull'immobile ed è contratto normalmente per importi rilevanti.

Cosa sono i prestiti personali?

Il prestito personale è un finanziamento di una somma prefissata ad un tasso che rimane fisso per tutta la durata del prestito, non vincolato all'acquisto di un bene o servizio specifico ed è concesso ai consumatori. Non viene accordato invece alle imprese.

Esso viene concesso direttamente da società finanziarie specializzate (iscritte all'Albo presso l'Ufficio Italiano dei Cambi) o dalle banche.

Gli elementi da esaminare, prima di sottoscrivere il contratto di finanziamento, sono:

- il **TAN** (tasso annuo nominale), cioè il tasso di interesse, espresso in percentuale e su base annua, applicato dall'istituto finanziario. Nel calcolo del TAN non rientrano oneri accessori quali le spese di istruttoria pratica e le imposte;

- il **TAEG** (tasso annuo effettivo globale) esprime, in termini percentuali rispetto al capitale erogato, il costo totale effettivo del credito a carico del cliente, includendo oneri diversi e ulteriori rispetto al tasso di interesse, che il cliente deve corrispondere alle banche e agli intermediari finanziari. Alcuni oneri non sono inclusi nel TAEG, per esempio le spese connesse ad un eventuale inadempimento, le spese per il trasferimento dei fondi, le spese per assicurazioni o garanzie, ecc.;

- le spese assicurative, che possono essere previste per la copertura del rischio di insolvenza dovuta per esempio alla perdita del posto di lavoro, ad incidente o addirittura decesso del debitore;

- le spese di incasso della rate di rimborso, che la banca richiede all'istituto finanziatore e che vengono accollate al cliente.

Sia presso le filiali delle banche o delle società finanziarie specializzate, devono essere esposti i tassi di interesse e tutte le altre condizioni economiche. Tutte queste informazioni devono essere anche contenute nei fogli informativi analitici a disposizione dei clienti.

Cosa è il tasso di interesse?

L'interesse è il prezzo dell'uso del capitale ottenuto in prestito dalle banche. Esso può essere **semplice** o **composto**.

Si definisce **semplice** quando, al termine di ogni periodo, l'interesse non viene sommato al capitale per effettuare il calcolo dei nuovi interessi maturati.

ESEMPIO:

Supponiamo che A presti a B un capitale di 1.000,00 euro per 3 anni. Le parti stabiliscono che l'interesse da corrispondersi sia pari al tasso del 8%.

Con la capitalizzazione semplice l'interesse da corrispondersi sarà calcolato sempre sulla somma di 1.000,00 euro.

Quindi l'interesse da pagarsi al termine del primo anno sarà pari a $(1.000,00 \times 8/100) = 80,00$.

L'interesse da pagare per il secondo anno è ancora di 80,00 euro e così via.

Si definisce **composto**, quando alla fine di ogni periodo, l'interesse viene sommato al capitale per effettuare il calcolo dei nuovi interessi.

ESEMPIO

Supponiamo che A presti a B un capitale di 1.000,00 euro per 3 anni. Le parti stabiliscono che l'interesse da corrispondersi sia pari al tasso del 8%.

Con la capitalizzazione composta l'interesse da corrispondersi al termine del primo anno sarà pari a $(1.000,00 \times 8/100) = 80,00$.

L'interesse da pagare per il secondo anno sarà pari a $(1.080,00 \times 8/100) = 86,40$, l'interesse da pagare per il terzo anno sarà pari a $(1.166,00 \times 8/100) = 93,31$.

I tassi di interesse comunemente applicati sono **fisso** o **variabile**, ma recentemente si sono diffusi anche i mutui a tasso d'interesse **misto**:

- **tasso fisso** quando non varia durante tutta la durata del prestito;
- **tasso variabile** quando cambia in dipendenza dei tassi del mercato monetario o finanziario (per esempio Libor, Euribor, ecc.);
- **tasso misto** quando durante il periodo di vita del prestito è possibile modificare, alle scadenze e alle condizioni stabilite nel contratto, il tipo di tasso applicato inizialmente scegliendo tra tasso fisso e variabile.

Esistono poi ulteriori tipologie di tasso: il **capped rate** e il **bilanciato**:

- **capped rate** è un prestito con tasso variabile, con un limite massimo predeterminato oltre il quale l'interesse non potrà mai salire, anche se i tassi di mercato dovessero superarlo;
- **bilanciato** (o mix) è composto da una parte a tasso fisso e una variabile. La composizione tra le due parti può essere scelta tra diversi mix, a seconda del peso che si preferisce dare al tasso fisso rispetto a quello variabile.

Ai tassi di riferimento sopra individuati, le banche sommano una percentuale detta **spread**, che oscilla mediamente tra l'1% e il 3%.

Come scegliere il tasso?

Il tasso fisso è adatto a coloro che:

- vogliono a monte sapere l'importo delle rate da pagare per tutta la durata del mutuo e pertanto l'ammontare complessivo del debito contratto;
- prevedono un aumento del costo del denaro.

Il tasso variabile è adatto a coloro che:

- prevedono un calo del costo del denaro;
- hanno un reddito medio-alto;
- sono propensi al rischio.

Il tasso misto è adatto a coloro che:

- sottoscrivono il mutuo in un periodo di incertezza sull'andamento futuro dei tassi e preferiscono non prendere sin da subito una decisione definitiva sul tasso.

Il tasso capped rate è adatto a coloro che:

- vogliono avere i vantaggi del tasso variabile, limitandone i rischi nel caso questo superasse un certo limite.

Il tasso bilanciato è adatto a coloro che:

- hanno una maggiore conoscenza delle dinamiche dei tassi d'interesse e cercano di trovare il miglior equilibrio tra tasso fisso e variabile.

Cosa sono le rate?

Le rate rappresentano le parti in cui viene divisa la quantità di interessi e di capitale dovuta dal cliente alla banca. Esse si debbono pagare normalmente mensilmente o trimestralmente o semestralmente.

Cosa è il piano di ammortamento?

Con piano di ammortamento si intende il piano di rimborso rateale del finanziamento. La quota da restituire è calcolata come somma del denaro ricevuto e degli interessi da pagare all'istituto di credito.

Il piano di ammortamento più diffuso in Italia è senza dubbio il piano di ammortamento **alla francese**: la rata che il cliente dovrà pagare sarà costante (tasso fisso), ma la sua composizione varierà nel tempo: dapprima sarà composta quasi esclusivamente dagli interessi, progressivamente aumenterà la percentuale di quota capitale e diminuiranno gli interessi.

Un'altra tipologia di piano d'ammortamento è quello **all'italiana**, che prevede rate decrescenti composte da quote capitali costanti e quote interessi decrescenti in quanto calcolate su una quota residua sempre minore.

Simile al piano d'ammortamento alla francese, è il piano d'ammortamento **tedesco**, caratterizzato da una rata costante durante tutto il periodo del rimborso. La differenza con il piano alla francese è che il pagamento degli interessi avviene in via anticipata, cioè prima del periodo in cui questi matureranno. Anche in questo caso la composizione della rata vedrà diminuire nel tempo gli interessi ed aumentare il capitale residuo, fino alle ultime rate composte esclusivamente da capitale residuo.

Cosa è il preammortamento?

Il preammortamento è un periodo del piano di rimborso, che prevede il pagamento di rate composte da soli interessi.

Quando il preammortamento è utilizzato per ragioni tecniche di allineamento delle scadenze (per es. allineare tutte le scadenze delle rate del mutuo al 1° del mese) si parla di **preammortamento tecnico**.

Diverso dal preammortamento tecnico è il **preammortamento finanziario**, ovvero un periodo di tempo in cui si pagano solo interessi allo scopo di *favorire* il cliente.

Attenzione però al fatto che queste operazioni possono determinare un aumento di spesa per interessi.

E' possibile la restituzione anticipata del finanziamento?

La restituzione anticipata del finanziamento è consentita dalla legge, a condizione che sia corrisposto alla banca un compenso, stabilito nel contratto.

Quali requisiti il richiedente deve possedere per ottenere credito?

Il richiedente per avere accesso al credito deve dimostrare alla banca di essere in grado di poter restituire la somma ottenuta in prestito.

Pertanto, la banca valuterà in fase istruttoria la **capacità di credito** del richiedente e principalmente l'analisi del reddito presente e futuro del richiedente. La banca deve stimare che il futuro cliente non si carichi di una rata troppo alta che il suo reddito non può sostenere.

Ecco in sintesi ciò che la banca valuta:

- il **reddito netto del richiedente** e dei suoi familiari (nucleo familiare) desunto dalla dichiarazione dei redditi;
- il **patrimonio immobiliare** del richiedente;
- la presenza di **garanzie supplementari** prestate da terzi (fideiussione, pegno).

In generale le banche difficilmente concedono un mutuo che abbia una rata mensile superiore ad un terzo del reddito familiare netto mensile del richiedente. In altri termini la rata del mutuo non dovrà superare il 30-35% del reddito netto mensile complessivo dei richiedenti.

Quali sono le forme di garanzia richieste?

IPOTECA DEL BENE

L'ipoteca del bene costituisce una delle forme più efficaci di garanzia per la banca, in quanto in questo modo viene totalmente tutelata in caso di insolvenza del cliente.

Infatti, attribuisce alla banca il diritto di espropriare il bene vincolato a garanzia del suo credito e nel contempo di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato.

Oggetto dell'ipoteca sono di regola soltanto beni immobili.

Le banche richiedono che l'iscrizione ipotecaria sia di primo grado e che avvenga inoltre per un valore superiore al finanziamento erogato (solitamente tra il 150% e il 200%, ma può avere anche un maggior valore). In tal modo l'ipoteca copre non solo il capitale, ma anche gli interessi nella misura concordata, gli eventuali interessi di mora, le spese giudiziali che la banca dovesse sostenere per il recupero di quanto dovuto, ecc.

FIDEIUSSIONE E LE ALTRE GARANZIE

Esistono altre forme di garanzia a favore della banca (fideiussione, pegno, ecc.) per garantirla dal rischio di inadempimento.

Essa può essere rilasciata anche da un soggetto diverso dal mutuatario a garanzia dell'esatto contratto di quest'ultimo.

Fra le garanzie merita attenzione la fideiussione, che si ha quando una parte garantisce l'adempimento dell'obbligazione del mutuatario obbligandosi personalmente verso la banca.

Quale è il finanziamento massimo concedibile in caso di mutuo ipotecario?

L'importo massimo finanziabile è in genere l'80% del valore di mercato del bene immobile oggetto dell'ipoteca. Alcune banche finanziano fino al 100%, anche se a tassi più onerosi e con ulteriori garanzie.

Come avviene l'erogazione della somma mutuata in caso di mutuo ipotecario?

Al fine di snellire al massimo le procedure e gli oneri contrattuali nello stipulare un contratto di mutuo ipotecario si ricorre allo strumento del **contratto unico**.

Esso si configura come un mutuo dove l'erogazione dell'intera somma data in prestito ha formalmente luogo contestualmente alla stipula dell'atto, ma la somma viene contemporaneamente riversata dal cliente alla banca a titolo di deposito a garanzia dell'iscrizione ipotecaria.

Nei dieci giorni successivi all'avvenuta iscrizione, tempo stabilito dalla legge per il consolidamento della ipoteca, la somma viene definitivamente riconsegnata al mutuatario.

Per semplificare e agevolare la transazione, la banca in genere attiva il cosiddetto **prefinanziamento**, cioè rende immediatamente disponibile la somma al cliente, sulla quale verranno pagati gli interessi per i giorni trascorsi dall'erogazione al completamento della pratica notarile di ipoteca.

Cosa sono gli interessi di mora?

Gli interessi di mora consentono di risarcire la banca per il danno derivante dal ritardato pagamento della rata da parte del cliente rispetto alla scadenza prefissata.

Gli interessi moratori sono generalmente convenzionali e stabiliti per iscritto. I tassi di mora vengono determinati in misura superiore al tasso pattuito per il finanziamento. La misura aggiuntiva oscilla tra il 2% e il 4%.

Il ritardato o il mancato pagamento della rata fa scattare l'applicazione degli interessi di mora e anche la risoluzione del contratto da parte della banca quando questo si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive.

Si ha ritardato pagamento quando una rata viene pagata tra il 30° ed il 180° giorno dalla scadenza della rata.

Che cosa è il tasso di usura?

La libertà contrattuale di fissare la misura degli interessi trova un limite oggettivo che è rappresentato dall'usura, termine in genere impiegato per designare un prestito di denaro ad alto interesse.

Al fine di porre un argine a questo fenomeno eticamente scorretto, il Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblica i dati inerenti alla rilevazione dei Tassi di Interesse Effettivi Globali Medi (TEGM) ai sensi della legge sull'usura. Questi tassi medi, come sopra rilevati, aumentati della metà, costituiscono il livello massimo oltre il quale si configura il reato di usura.

Consigli

A coloro che si trovano nella condizione di richiedere un finanziamento, consigliamo di confrontare sempre più proposte al fine di ottenere le condizioni migliori offerte dal mercato.

Può essere anche utile effettuare delle simulazioni del piano di ammortamento. A questo scopo è possibile trovare su internet dei siti dove fare gratuitamente queste simulazioni. A titolo indicativo segnaliamo il seguente link:

http://www.mutuonline.it/guidastrumenti/base/ammortamento_in.asp

Per segnalare eventuali imprecisioni, refusi o suggerire dei miglioramenti, l'indirizzo a cui scrivere è info@studioscuderi.net