

**Il credito alle famiglie**  
LA VALUTAZIONE DEL REDDITO

**Le tipologie.** I supplenti della scuola godono di una «affidabilità» più alta rispetto ai privati

**La stretta.** Il rapporto tra rata e stipendio è passato dal 40 a una media del 30-35%

# Statali, avvocati, precari: il «credit test» del mutuo

## Banche caute per l'aumento delle insolvenze

PAGINA A CURA DI  
**Cristiano Dell'Oste**  
**Vito Lops**

Immaginate otto persone diverse che si presentano davanti allo stesso sportello bancario per chiedere un mutuo. Un carrozziere, un geometra, un impiegato, un insegnante, e così via. Il reddito è lo stesso per tutti - circa 1.600 euro netti al mese - ma la risposta della banca cambia di volta in volta. Qualcuno ottiene esattamente la somma che desidera. Qualcun altro deve accontentarsi di un importo inferiore. E qualcun altro ancora si sente dire che no, senza la firma di un garante non si può procedere.

I dettagli sono riportati nella grafica a fianco, elaborata dal Sole 24 Ore sulla base di un *credit test*, un documento interno realmente utilizzato da un istituto di credito italiano. Ad esempio, il reddito di un lavoratore assunto con contratto a termine da meno di due anni, per la banca "vale" la metà di quello di un dipendente a tempo indeterminato. Ma se il contratto a termine è di apprendistato o se il precario è un insegnante, il coefficiente applicato lievita leggermente.

L'elaborazione, è bene precisare, non consente di trarre conclusioni generali sulle prassi se-

guite dalle banche italiane. Ma getta uno sguardo dietro le quinte dell'istruttoria: in alcuni casi, come quello del *credit test* analizzato a destra, la griglia è molto rigida; in altri casi, invece, il personale della filiale ha margini di valutazione più ampi.

D'altra parte, che le erogazioni siano diminuite per effetto della crisi è un fatto assodato: i dati più recenti di Nomisma stimano un calo del 21% rispetto al 2006, l'ultimo anno prima della stretta.

### 100% SEMPRE PIÙ RARO

Oggi soltanto pochi finanziamenti sono in grado di coprire l'intero importo della transazione

Così come è assodato che la cautela del mondo bancario sia motivata da oggettive difficoltà di rimborso: a settembre, infatti, secondo gli ultimi dati elaborati dalla centrale rischi del Crif, il tasso di sofferenze sui mutui è risalito all'1,8% dopo essere diminuito, per la prima volta dal 2007, all'1,6% a giugno.

Un'indagine tra le principali banche italiane evidenzia anche altri criteri di valutazione. Ad

esempio, molti istituti - Cariparma, UniCredit, Ing direct, Banco popolare, IwBank - dichiarano di non applicare condizioni differenziali in relazione alla tipologia di reddito dei richiedenti calcolando il *loan to value* (rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile periziato).

L'altro parametro chiave, poi, è il peso della rata sul reddito netto percepito dal cliente. La prassi bancaria oggi prevede che l'importo da pagare non superi un terzo del reddito netto. Ad esempio, un soggetto che guadagna 1.600 euro al mese non può tendenzialmente ottenere un mutuo la cui rata risulti superiore a 500-600 euro. Ed è proprio facendo leva su questi criteri che nei mesi scorsi le banche sono diventate più severe nelle erogazioni. «Il *loan to value* medio si è abbassato perché è cresciuto nell'ultimo anno il rischio del credito e, di conseguenza, le banche sono più prudenti. Allo stesso tempo, la prospettiva di un calo dei prezzi immobiliari scoraggia la concessione di finanziamenti vicini al valore dell'abitazione», afferma Giuseppe Piano Mortari, direttore operativo di Assofin.

Di fatto i mutui al 100%, fino a pochi anni fa molto pubblicizzati, oggi sono confinati nel bouquet di una manciata di ban-

che. Come Credem, che concede prestiti anche al 100%, fatta eccezione per lavoratori a tempo determinato e cittadini extracomunitari residenti in Italia (per i quali il *loan to value* è all'80%). O come Intesa Sanpaolo, che dichiara di finanziare fino al 100%, mentre Mps si spinge fino al 95% nel caso il richiedente sia un autonomo con meno di due anni di lavoro alle spalle o un immigrato residente in Italia. Ma oggi l'80% è quasi sempre la soglia massima, e la media si colloca decisamente più in basso.

Lo stesso è accaduto con il rapporto rata/reddito. «Prima si arrivava con facilità a superare anche il 40% - spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline -. Oggi gli istituti hanno ristretto i cordoni intorno al 30-35 per cento». L'evoluzione è confermata anche da Paola Viola, managing director di Mutui-Frimm.com: «Ci sono istituti che ci chiedono, per calcolare la sostenibilità della rata, di sottrarre al reddito netto 700 euro di "sussistenza". Inoltre, in molti casi tra le garanzie accessorie non si chiede più la fideiussione, ma una co-obbligazione che, a differenza della prima, pone il garante alla pari del primo debitore e non in posizione subordinata».

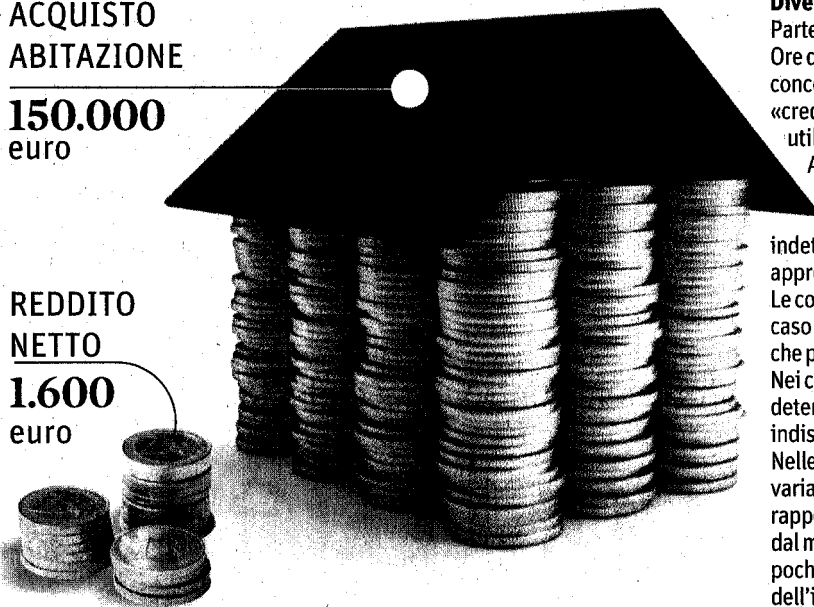
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Ecco quanto puoi ottenere se sei...**

**ACQUISTO  
 ABITAZIONE**

**150.000**  
 euro

**REDDITO  
 NETTO**  
**1.600**  
 euro



**Diversi di fronte alla banca**

Partendo da un reddito netto mensile di 1.600 euro, Il Sole 24 Ore del lunedì ha calcolato il prestito massimo che può essere concesso a diversi soggetti in base ai parametri contenuti in un «credit test», un documento interno di valutazione realmente utilizzato da un istituto di credito italiano.

A parità di reddito e di immobile (un'abitazione da 150mila euro) sono diversi criteri a fare la differenza: il tipo di contratto, innanzitutto (tempo determinato o indeterminato), ma anche il tipo di attività (insegnante, apprendista, pensionato o lavoratore attivo in altri settori). Le condizioni sono state calcolate partendo, per semplicità, dal caso di un single che non ha familiari – ipotesi, quest'ultima, che potrebbe agevolare la concessione del credito. Nei casi di lavoratori precari, pensionati o a tempo determinato, comunque, la firma di un garante è praticamente indispensabile.

Nelle elaborazioni riportate qui sotto, il mutuo è a tasso variabile a 30 anni, con un tasso di partenza al 2,28 per cento. Il rapporto rata/reddito, in linea con le prassi più recenti seguite dal mondo bancario, non supera mai il 30%, mentre solo in pochi casi si riesce a ottenere in prestito fino all'80% del valore dell'immobile.

**Il carrozziere**

Carrozziere, 40 anni, contitolare di una Srl avviata da una decina d'anni. Ottiene senza garanzie extra un mutuo pari ai due terzi del valore della casa.

Prestito **100.000 €**  
 Rata mensile **385 €**  
 Ltv **66%**

**Il geometra**

Geometra, 35 anni, inserito in uno studio associato. Riceve un finanziamento parametrato al proprio reddito mensile lordo.

Prestito **95.000 €**  
 Rata mensile **365 €**  
 Ltv **63%**

**L'avvocato**

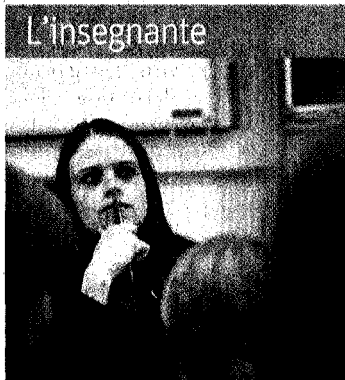
Avvocato, 28 anni, iscritto all'albo da un anno. Sconta la ridotta anzianità lavorativa ed è probabile che abbia bisogno della firma di un garante.

Prestito **60.000 €**  
 Rata mensile **230 €**  
 Ltv **40%**

**L'impiegato**

Impiegato, 40 anni, assunto a tempo indeterminato nell'ufficio acquisti di una grande impresa. Raggiunge l'80% di valore dell'immobile.

Prestito **120.000 €**  
 Rata mensile **462 €**  
 Ltv **80%**



**L'insegnante**

Insegnante, 33 anni, assunta come supplente annuale in una scuola privata e non ancora di ruolo. Sicuramente necessaria la firma di un garante.

Prestito **95.000 €**  
 Rata mensile **365 €**  
 Ltv **63%**



**L'apprendista**

Iraulico, 22 anni, inquadrato con contratto di apprendistato. «Spunta» condizioni leggermente più favorevoli di un lavoratore a termine.

Prestito **90.000 €**  
 Rata mensile **346 €**  
 Ltv **60%**



**La precaria**

Operatrice di call center, 27 anni, contratto di lavoro a progetto. Ottenere il prestito è difficile e serve comunque un garante o un co-obbligato.

Prestito **60.000 €**  
 Rata mensile **230 €**  
 Ltv **40%**



**La pensionata**

Ex impiegata statale ora in pensione, 53 anni. Può ottenere il mutuo limitandone la durata e stipulando una polizza di copertura adeguata.

Prestito **120.000 €**  
 Rata mensile **462 €**  
 Ltv **80%**

