



MUTUI E PRESTITI: COME CAPIRE QUANTO STAI PAGANDO DAVVERO

Tassi, costi, polizze, surroga e
controlli sui vecchi mutui



**CONFRONTA CON
CONSAPEVOLEZZA**
TAN, TAEG, PIES e costi:
impara a leggere le offerte.



EVITA COSTI NASCOSTI
Commissioni, spese accessorie
e polizze: cosa possono
chiederti e cosa puoi rifiutare.



SCEGLI LA STRATEGIA GIUSTA
Estinzione anticipata, rinegoziazione
e surroga: quando convengono
davvero.



CONTROLLA I TUOI MUTUI
Euribor, ammortamento alla francese
e clausole: verifica il contratto
e i tuoi diritti.



**I TUOI DIRITTI SEMPRE
AL CENTRO**
Consigli pratici, normative
e tutele per non subire
e risparmiare.



SCARICA
LA GUIDA
COMPLETA



Mutui e prestiti: come capire quanto stai pagando davvero

Tassi, costi, polizze, surroga e controlli sui vecchi mutui

Quando sottoscriviamo un mutuo o un prestito, la rata è soltanto una parte della storia. Per capire quanto stiamo pagando davvero dobbiamo conoscere tasso, costi accessori, durata, eventuali polizze e condizioni contrattuali.

Questa guida aiuta a leggere il finanziamento con maggiore consapevolezza, a capire quando può essere utile rinegoziare o trasferire un mutuo e quando un vecchio contratto merita un controllo più approfondito.

L'obiettivo non è promettere rimborsi facili, ma aiutare il cliente a distinguere tra un finanziamento semplicemente costoso e una situazione che presenta reali elementi da verificare.

1. TAN E TAEG: NON GUARDARE SOLTANTO IL TASSO

Il TAN rappresenta il tasso di interesse applicato al capitale. Il TAEG è invece l'indicatore che consente di valutare, secondo le regole applicabili, il costo complessivo del finanziamento includendo interessi e una serie di costi accessori.

Per confrontare offerte diverse il TAEG è quindi normalmente più utile del solo TAN. Non comprende però necessariamente ogni spesa possibile: per questo occorre leggere anche la documentazione informativa e il contratto.

2. PRIMA DI FIRMARE UN MUTUO: USA IL PIES

Per i mutui immobiliari ai consumatori, quando la banca formula una proposta personalizzata deve consegnare gratuitamente il PIES — Prospetto Informativo Europeo Standardizzato — in tempo utile prima che il cliente sia vincolato.

Il PIES segue uno schema standard e consente di confrontare in modo più semplice caratteristiche, tasso, costi e condizioni delle diverse offerte. È uno dei documenti più importanti da leggere prima della firma.

3. LA RATA PIÙ BASSA NON SIGNIFICA SEMPRE MUTUO PIÙ CONVENIENTE

Una rata può diminuire perché il tasso è migliore, ma anche perché il finanziamento viene allungato nel tempo. In quest'ultimo caso si può pagare meno ogni mese ma sostenere interessi per un periodo più lungo.

Quando confronti due soluzioni verifica quindi rata, durata residua, tasso, costo complessivo e capitale ancora da restituire.

4. TASSO FISSO O VARIABILE?

Con il tasso fisso il tasso concordato resta invariato secondo le condizioni contrattuali; con il variabile può cambiare seguendo il parametro previsto dal contratto, ad esempio l'Euribor, più lo spread applicato dalla banca.

La scelta dipende dalla situazione personale, dalla capacità di sostenere eventuali variazioni della rata e dalle condizioni offerte. Non esiste una soluzione migliore in assoluto per tutti.

5. COMMISSIONI, SPESE E COSTI ACCESSORI

I costi di un finanziamento possono comprendere, oltre agli interessi, spese di istruttoria, incasso rata, perizia, servizi accessori e altre voci previste.

Prima di firmare controlla quali costi sono una tantum, quali ricorrenti e quali dipendono da servizi facoltativi. Se il finanziamento è già in corso, confronta il contratto con gli importi effettivamente addebitati.

6. POLIZZE ABBINATE A MUTUI E PRESTITI

Una polizza può avere una funzione utile, ma è essenziale capire se sia richiesta per ottenere il credito alle condizioni offerte oppure facoltativa.

Controlla premio, durata, rischi coperti, beneficiario, esclusioni e cosa accade in caso di estinzione anticipata. Il costo di una copertura collegata al finanziamento può incidere sensibilmente sul costo complessivo dell'operazione.

7. ESTINZIONE ANTICIPATA: POSSO CHIUDERE PRIMA IL FINANZIAMENTO?

La disciplina prevede specifici diritti di rimborso anticipato, ma le regole non sono identiche per ogni tipologia di credito.

Per i mutui immobiliari dei consumatori, la Banca d'Italia ricorda la possibilità di estinguere anticipatamente il debito senza penale nei casi disciplinati. Per il credito ai consumatori esistono specifiche regole sulla riduzione del costo totale del credito e sull'eventuale indennizzo al finanziatore.

Prima di procedere chiedi sempre un conteggio estintivo e verifica come sono stati trattati i diversi costi.

8. RINEGOZIAZIONE: CAMBIARE IL MUTUO SENZA CAMBIARE BANCA

Se le condizioni del mutuo non sono più adatte alle tue esigenze puoi chiedere alla banca di rinegoziare alcuni elementi del rapporto, ad esempio tasso, durata o altre condizioni.

La banca non è necessariamente obbligata ad accettare ogni proposta, ma in presenza di difficoltà o di condizioni di mercato mutate può valere la pena aprire un confronto prima che la situazione diventi problematica.

9. SURROGA: TRASFERIRE IL MUTUO A UN'ALTRA BANCA

La portabilità, comunemente chiamata surroga, consente di trasferire il mutuo presso un altro intermediario secondo la disciplina prevista, senza spese o penalità per il cliente.

Può essere conveniente quando un'altra banca offre condizioni migliori. Prima di decidere confronta però tasso, durata, rata e costo complessivo della nuova soluzione.

10. SE LA RATA È DIVENTATA TROPPO PESANTE, INTERVIENI SUBITO

Aspettare di accumulare molti ritardi rende normalmente il problema più difficile.

Se la rata è diventata insostenibile contatta tempestivamente l'intermediario. Tra le soluzioni che possono essere valutate, a seconda del caso, vi sono modifica delle condizioni, estensione della durata, differimento o sospensione temporanea delle rate e rinegoziazione del tasso.

Se l'indebitamento complessivo è ormai insostenibile, occorre invece valutare anche gli strumenti specifici per il sovraindebitamento.

11. VECCHI MUTUI: QUANDO VALE LA PENA CONTROLLARE IL CONTRATTO

Un mutuo in corso da molti anni può meritare un controllo quando emergono dubbi su tassi, costi, clausole, conteggi o modalità con cui sono state applicate le condizioni contrattuali.

Il controllo deve partire dai documenti: contratto, piano di ammortamento, quietanze, eventuali modifiche, conteggi e comunicazioni della banca. Non ogni anomalia percepita dal cliente corrisponde a un illecito, ma senza documenti non è possibile effettuare una valutazione seria.

12. MUTUI EURIBOR: UNA QUESTIONE ANCORA DELICATA

La Commissione europea ha accertato un'intesa restrittiva relativa alla manipolazione dell'Euribor per il periodo dal 29 settembre 2005 al 30 maggio 2008. Da questa vicenda è nato un importante contenzioso sugli effetti delle manipolazioni sui contratti di mutuo indicizzati all'Euribor.

La Cassazione, con sentenza n. 12007/2024, ha affrontato la questione ponendo limiti alla possibilità di far discendere automaticamente la nullità della clausola dall'intesa. Successivamente la questione è giunta alle Sezioni Unite.

Con ordinanza interlocutoria n. 6943 del 15 marzo 2025, le Sezioni Unite hanno rinviato la trattazione per ulteriori approfondimenti, anche in considerazione di una questione pregiudiziale sottoposta alla Corte di Giustizia UE.

Conclusione pratica: possedere un mutuo indicizzato all'Euribor non significa automaticamente avere diritto a un rimborso. Occorre verificare periodo, contratto e

situazione concreta.

13. AMMORTAMENTO ALLA FRANCESE: ATTENZIONE ALLE PROMESSE FACILI

Un altro tema molto discusso riguarda i mutui con piano di ammortamento cosiddetto "alla francese".

Le Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza n. 15130/2024, hanno escluso che, nel mutuo bancario a tasso fisso esaminato, la mancata indicazione del regime di capitalizzazione composto comporti di per sé indeterminatezza dell'oggetto o violazione della trasparenza tale da determinare la nullità.

Questo non significa che un contratto non possa presentare altre anomalie: significa che il solo fatto di avere un piano "alla francese" non basta per affermare che il mutuo sia illegittimo.

14. QUANDO CHIEDERE UN CONTROLLO DEL MUTUO O DEL PRESTITO

Un approfondimento può essere utile quando:

- non comprendi come è stato calcolato il costo del finanziamento
- trovi costi o servizi che non ricordi di avere accettato
- gli importi addebitati non sembrano corrispondere al contratto
- vuoi verificare un vecchio mutuo indicizzato all'Euribor
- devi valutare estinzione, rinegoziazione o surroga
- la rata è diventata difficilmente sostenibile

Il controllo deve essere documentale e personalizzato. Diffida da chi promette automaticamente rimborsi elevati prima ancora di avere letto il contratto.

LA CHECKLIST CONS

CONTRATTO → PIES/INFORMATIVA → TAN → TAEG → COSTI → POLIZZE → PIANO DI AMMORTAMENTO → CAPITALE RESIDUO → SURROGA/RINEGOZIAZIONE → EVENTUALI ANOMALIE

HAI DUBBI SUL TUO MUTUO O FINANZIAMENTO?

Consumatori Solidali Lazio può aiutarti a organizzare la documentazione, comprendere le condizioni del finanziamento e valutare se esistono elementi che meritano un approfondimento.

[RICHIEDI ASSISTENZA BANCHE & PRESTITI →](#)

Nota editoriale: Guida a finalità informativa. La disciplina applicabile dipende dalla tipologia di finanziamento, dalla data del contratto, dalla qualifica del cliente e dal caso concreto. In particolare, il contenzioso relativo all'Euribor è ancora oggetto di evoluzione giurisprudenziale: prima della pubblicazione e negli aggiornamenti successivi occorre verificare lo stato delle decisioni nazionali ed europee.