

Gli ingredienti principali del contratto di mutuo, o credito immobiliare ai consumatori

Documentazione precontrattuale: le condizioni da leggere con attenzione per arrivare alla firma senza sorprese.

 [Redazione](#)  1 Luglio 2026



Ti è mai capitato di annoiarti durante il weekend e decidere, di punto in bianco, di preparare una torta?

Tiri fuori farina, uova e zucchero, e cominci a seguire la ricetta passo passo. A un certo punto però scopri che servono la vanillina, l'olio di girasole e il lievito istantaneo per dolci, tutte cose che non
avevi minimamente considerato quando ti era venuta la brillante idea di metterti a fare una torta. ...

sostanza, se non leggi la ricetta fino in fondo, difficilmente la torta avrà il sapore e l'aspetto che ti eri immaginato.

Ecco, un contratto di mutuo funziona più o meno come la ricetta di una torta: la torta è il mutuo e ogni condizione è un ingrediente. Alcune sono immediate: l'importo, la durata, il tasso di interesse, sono gli ingredienti base che non possono mai mancare, come farina, uova e zucchero nel caso della torta. Altre, invece, non sono così scontate, un po' come la vanillina, l'olio di semi o quel "pizzico di sale" che spunta nella ricetta di una torta al cioccolato. Eppure quegli ingredienti non sono affatto superflui, servono a rendere l'impasto soffice e ad equilibrare il gusto. Allo stesso modo, anche le condizioni di un mutuo hanno tutte uno scopo preciso, perché equilibrano i diritti e gli obblighi delle parti – cioè quelli tuoi e della banca che ti sta concedendo il finanziamento.

Così come una torta ben riuscita parte da una ricetta letta con attenzione, un mutuo senza sorprese parte dalla lettura scrupolosa di tutti i documenti che la banca ti mette a disposizione. Solo così potrai sfornare una torta che profuma di consapevolezza, sapendo esattamente cosa stai per assaporare.

In questo articolo vediamo quindi quali sono i documenti da leggere e le condizioni più importanti da conoscere, prima di accendere un mutuo.

Gli ingredienti principali del contratto di mutuo

Cassa Centrale Banca



Guarda su

LA RICETTA DI UN MUTUO

Se per fare una torta devi cercare la ricetta online, la ricetta di un mutuo ti viene direttamente messa a disposizione dalla banca: si tratta della **documentazione precontrattuale**, cioè quei documenti che hai a disposizione prima della firma e in cui sono riportate in modo chiaro tutte le condizioni economiche e contrattuali del finanziamento. I principali sono il documento **"Informazioni Generali sul credito immobiliare al consumatore"** disponibile in Filiale e sul sito della banca e il **PIES** (il Prospetto Informativo Europeo Standardizzato) fornito dalla banca.



È dentro questi documenti, quindi, che trovi gli ingredienti principali del tuo mutuo, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, **l'importo**, la **durata** e il **tasso d'interesse**. Questi tre elementi, combinati tra loro, formano il **piano di ammortamento**, che fissa la frequenza e gli importi delle rate. Qui, invece, ci concentriamo un momento sul tasso d'interesse, uno degli ingredienti più particolari della ricetta, visto che può cambiare completamente il gusto del mutuo.

Nella documentazione precontrattuale, il tasso d'interesse è indicato come tasso di interesse nominale annuo (anche detto **TAN**) e oltre alla percentuale applicata, viene sempre precisata anche la tipologia di tasso, che può essere fisso o variabile. Con il tasso fisso la percentuale non cambia e la rata resta la stessa per tutta la durata del mutuo, mentre con il tasso variabile questa percentuale può cambiare nel tempo seguendo l'andamento dei tassi di mercato, facendo così aumentare o diminuire la rata.

Molti mutui prevedono delle soluzioni intermedie tra tasso fisso e variabile, ad esempio il tasso variabile con CAP, che fissa un tetto massimo oltre il quale il tasso variabile non può andare anche in caso di rialzi nel tasso di riferimento. Come spesso accade, una maggiore protezione ha un prezzo: queste soluzioni possono costare un po' di più rispetto a un mutuo variabile tradizionale, ma offrono più serenità di fronte a possibili aumenti delle rate.

COSA FA LIEVITARE IL COSTO DEL MUTUO: LE SPESE ACCESSORIE

La condizione forse più importante da controllare nel PIES è il **TAEG**, cioè il **Tasso Annuo Effettivo Globale**. Mentre il TAN indica i soli interessi, il TAEG rappresenta il costo reale del finanziamento, perché mette insieme interessi e spese accessorie. Sono infatti queste spese – un po' come il lievito in una torta – a far lievitare il costo finale del mutuo. Per questo, quando confronti le proposte di banche diverse, non fermarti al TAN, ma guarda sempre il TAEG. Vi rientrano:

1. Le **spese di istruttoria**, relative alla fase in cui la banca valuta la tua richiesta, analizza la tua situazione reddituale e verifica che non ci siano problemi con la casa che vuoi acquistare. Cambiano da banca a banca: alcune applicano un costo fisso, altre una percentuale sull'importo di finanziamento richiesto. Se hai meno di 36 anni, possono essere ridotte o azzerate richiedendo un mutuo giovani.

2. La **perizia**, la valutazione che un esperto incaricato dalla banca svolge sull'immobile per verificare che sia in regola e stabilirne il valore. Su questa base la banca decide quale percentuale del prezzo finanziarti, mentre i costi variano a seconda della banca e del perito.
3. L'**imposta sostitutiva** è una tassa che si applica a tutti i mutui con durata superiore a 18 mesi. Come suggerisce il nome, "sostituisce" in un'unica voce diverse imposte che altrimenti pagheresti separatamente: imposta di registro, di bollo, ipotecaria, catastale e tasse sulle concessioni governative. Il suo costo è pari allo 0,25% dell'importo del mutuo se si tratta della prima casa, mentre sale al 2% per la seconda.
4. Le **spese di gestione** sono i piccoli costi periodici legati alla gestione del mutuo nel corso degli anni, vi rientrano, per esempio, l'invio delle comunicazioni annuali o la gestione delle eventuali modifiche al piano di ammortamento. A proposito di comunicazioni: il contratto stabilisce anche con quali modalità la banca ti terrà aggiornato durante tutta la vita del mutuo (e-mail, PEC, area riservata del canale di internet banking eventualmente attivato, posta ordinaria), per questo conviene verificare il canale di riferimento fin dall'inizio e prendere l'abitudine di leggere attentamente anche la documentazione successiva all'erogazione del mutuo.

LE ASSICURAZIONI (NON SI SA MAI IN CUCINA)

Incluso nel TAEG trovi anche il costo dell'assicurazione obbligatoria: **la polizza incendio e scoppio**. Come dice il nome, copre i danni materiali provocati all'immobile da eventi accidentali come incendi ed esplosioni, esattamente il genere di disastro che rischi di combinare mentre cerchi di infornare una semplice torta.

Il fatto che sia obbligatoria non significa, però, che tu debba sottoscriverla per forza con la banca che ti concede il mutuo, infatti, puoi rivolgerti anche a una compagnia assicurativa esterna. Tieni presente, però, che il costo incluso nel TAEG pubblicizzato dalla banca è solitamente quello della polizza offerta dalla banca. Se scegli una polizza offerta da un diverso intermediario potresti avere un TAEG più basso o più alto in base al costo della polizza che intendi sottoscrivere.

Accanto all'assicurazione obbligatoria esistono poi alcune assicurazioni facoltative che non servono a ottenere il mutuo, ma proteggono te e la tua famiglia da imprevisti che potrebbero compromettere il pagamento delle rate:

- la **polizza vita**: tutela i familiari in caso di decesso dell'intestatario, facendosi carico del debito residuo così che le rate non ricadano sugli eredi;
- la **polizza invalidità**: interviene se problemi di salute o infortuni ti impediscono di lavorare, coprendo le rate temporaneamente o, nei casi più gravi, fino alla fine del mutuo;
- la **polizza perdita del lavoro**: in caso di licenziamento involontario copre le rate per qualche mese, dandoti il tempo di cercare un nuovo impiego.

IL LATO AMARO DEL MUTUO: COSA RISCHI SE SALTI UNA O PIU' RATE

Ma cosa succede se, per un motivo o per l'altro, ti ritrovi a saltare una o più rate del mutuo? Anche questa eventualità è prevista nella documentazione precontrattuale, che disciplina in anticipo come gestire eventuali ritardi nei pagamenti.

In questi casi, la banca tende innanzitutto a mettersi in contatto con il cliente per comprendere la situazione e individuare possibili soluzioni, soprattutto quando si tratta di difficoltà temporanee.

Se il ritardo si prolunga, possono però entrare in gioco alcune condizioni specifiche. La prima è quella degli **interessi di mora**: sui pagamenti in ritardo si applica un tasso più alto di quello ordinario, di solito pari a quello contrattuale maggiorato di qualche punto.

Inoltre, può essere prevista la **segnalazione ai SIC** (i Sistemi di Informazioni Creditizie), le banche dati in cui viene registrata la storia creditizia. Una segnalazione di mancato pagamento può incidere sulla possibilità di ottenere nuovi finanziamenti in futuro.

In sostanza, saltare o ritardare il pagamento delle rate del mutuo è uno scenario da evitare. Se prevedi o stai attraversando un periodo di difficoltà, la cosa migliore è rivolgerti subito alla banca per valutare insieme possibili soluzioni, come una rinegoziazione del mutuo o una rimodulazione delle condizioni.

In alcuni casi, e al ricorrere di specifici requisiti previsti dalla normativa, è possibile accedere anche a strumenti pubblici come il Fondo Gasparrini, che consente di sospendere temporaneamente le rate. Si tratta però di una misura con condizioni di accesso ben definite, che non si applica a tutte le situazioni e va valutata caso per caso.

Ammettiamolo... leggere tutte le carte di un mutuo non è proprio come fare una torta, è meno semplice e anche meno divertente, ci vuole più tempo e non profuma di vaniglia. Eppure, per quanto possa sembrare noioso e interminabile, quando si tratta di un impegno così importante e duraturo vale la pena resistere alla tentazione di saltare le pagine più complicate per arrivare dritti alla firma. Prenditi piuttosto tutto il tempo che ti serve per capire a fondo ogni condizione, fai tutte le domande del caso alla tua banca e sciogli ogni dubbio prima di firmare.

