



COMPRAVENDITA · CREDITO

Tipologie di mutuo nel 2026: fisso, variabile, misto, cap, green

Fisso, variabile, misto, cap, green. Come scegliere il mutuo in base al profilo di rischio, alla durata e alle prospettive dei tassi nel 2026-2027.

Il Quaderno descrive le cinque tipologie di mutuo disponibili sul mercato italiano a maggio 2026: **tasso fisso**, **variabile**, **variabile con CAP**, **misto** e **green**. Per ciascuna tipologia spiega meccanica, range di tassi correnti, esempio di rata mensile su mutuo standard di 200.000 euro a 25 anni, profili adatti e rischio principale.

Una verifica diretta è stata condotta sulle pagine prodotto ufficiali delle dieci principali banche italiane (Intesa Sanpaolo, UniCredit, Banco BPM, BPER, BNL, MPS, Crédit Agricole, Banca Sella, Credem, Banca Mediolanum) per distinguere le offerte stabilmente a catalogo dalle promozioni a scadenza.

Il documento contiene sei profili-tipo, una sezione dedicata alle agevolazioni fiscali della prima casa (detrazione IRPEF 19%, imposta sostitutiva ridotta, imposta di registro al 2%, esenzione IMU) e tre sezioni operative per i tre target USEC: privato acquirente, investitore, agente immobiliare.

Tipologie di mutuo nel 2026: fisso, variabile, misto, cap, green

SOTTOTITOLO Fisso, variabile, misto, cap, green. Come scegliere il mutuo in base al profilo di rischio, alla durata e alle prospettive dei tassi nel 2026-2027.

CATEGORIA Compravendita / Credito

DATA Maggio 2026

PUBBLICAZIONE PREVISTA 15 maggio 2026

A CURA DI USEC, Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISIO AL LETTORE

Il presente Quaderno descrive le cinque tipologie di mutuo effettivamente offerte come prodotto stabile dalle dieci principali banche italiane a maggio 2026 (Intesa Sanpaolo, UniCredit, Banco BPM, BPER, BNL, MPS, Crédit Agricole, Banca Sella, Credem, Banca Mediolanum) e indica per ciascun profilo di cliente la scelta più coerente. I valori puntuali di TAN, TAEG, Euribor e IRS sono aggiornati a maggio 2026 e sono soggetti a variazione: per le condizioni effettivamente applicabili fa fede il Foglio Informativo della singola banca alla data di consultazione. Le agevolazioni specifiche per gli acquirenti under 36 saranno trattate in modo dedicato in un prossimo Quaderno USEC. Il documento ha finalità informative e di studio, non costituisce consulenza creditizia, legale o fiscale.

Nota metodologica

Il presente Quaderno integra **tre livelli di analisi** distinti, dichiarati esplicitamente al lettore.

Il **primo livello** è quello dei **dati istituzionali**, citati puntualmente alle fonti: i tassi di riferimento della Banca Centrale Europea, il tasso medio sui nuovi mutui pubblicato dall'**ABI** (Associazione Bancaria Italiana) nel *Rapporto Mensile*, l'**Euribor** rilevato dall'**EMMI** (European Money Markets Institute), l'**IRS** (Interest Rate Swap) ricavato dai mercati regolamentati, i dati territoriali della **FABI** (Federazione Autonoma Bancari Italiani) sull'ultima rilevazione strutturata pubblica con dettaglio regionale di giugno 2023, il *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni* di Banca d'Italia-Agenzia delle Entrate-Tecnoborsa per i dati di domanda di credito e LTV (*Loan-to-Value*).

Il **secondo livello** è il **modello USEC di sensitivity** sulla rata del mutuo e sulla capacità d'acquisto del cliente medio, derivato dal *White Paper USEC 2026 "Il Grande Disallineamento Immobiliare"* (cap. 6) e dal Report *Evoluzione Mutui 2021-2025 e Prospettive 2026-2027*: un mutuo standard di €200.000 a 25 anni reagisce con circa €55 al mese di rata aggiuntiva per ogni 0,5 punti percentuali di rialzo del tasso fisso, e la capacità d'acquisto del cliente medio si riduce di circa il 10% in scenario di rialzo strutturale di 100 punti base.

Il **terzo livello** è la **verifica diretta** condotta a maggio 2026 sui siti ufficiali delle dieci principali banche italiane, Intesa Sanpaolo, UniCredit, Banco BPM, BPER, BNL, MPS, Crédit Agricole, Banca Sella, Credem, Banca Mediolanum, per stabilire quali tipologie di mutuo siano effettivamente offerte come prodotto stabile a catalogo (e non come promozione a scadenza). I nomi commerciali citati nel Quaderno sono quelli che il cliente trova alla pagina prodotto del sito ufficiale alla data di chiusura redazionale.

I valori puntuali di TAN e TAEG cambiano con cadenza settimanale: il Quaderno li riporta come fotografia di mercato di maggio 2026 e rinvia esplicitamente al **Foglio Informativo** della singola banca alla data di consultazione del cliente. **Le previsioni** 2026-2027 sono scenari probabilistici qualitativi USEC: non costituiscono modelli econometrici e le probabilità sono valutazioni soggettive dichiarate.

1. Cos'è un mutuo e il lessico essenziale

1.1 Cos'è un mutuo, in pratica

Un **mutuo ipotecario** è il prestito a medio-lungo termine che la banca concede al cliente per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, garantendosi il rimborso con un'**ipoteca** iscritta sull'immobile stesso. Se il cliente smette di pagare, la banca può rivalersi sul bene. È questa garanzia reale che permette al mutuo di avere tassi più bassi di un prestito personale: la banca corre meno rischio.

La logica del rimborso è semplice da raccontare e meno semplice da decifrare quando si guarda il piano di ammortamento. Il cliente riceve un capitale unico alla firma (per esempio €200.000) e si impegna a restituirlo alla banca in rate mensili costanti, distribuite su una durata prestabilita, tipicamente da dieci a trent'anni. Ogni rata contiene due componenti: una **quota capitale**, che riduce il debito residuo, e una **quota interessi**, che remunera la banca per il prestito.

Il metodo di calcolo della rata adottato in Italia è l'**ammortamento alla francese**: la rata mensile è costante per tutta la durata del mutuo (a tasso fisso) oppure costante fra una revisione e l'altra (a tasso variabile), ma la composizione interna della rata cambia nel tempo. Nei primi anni la quota interessi pesa molto più della quota capitale; con il passare degli anni il rapporto si inverte. È un dato concreto: nel primo anno di un mutuo a tasso fisso al 3,10% su €200.000 a 25 anni, oltre l'80% di ogni rata è composto da interessi; il capitale rimborsato è limitato. Questo spiega perché conviene la **surroga**, il trasferimento gratuito del mutuo a un'altra banca, regolato dall'art. 8 della Legge 40/2007, il cosiddetto Decreto Bersani, nei primi anni del mutuo, quando i tassi scendono: il capitale residuo è ancora quasi pieno, e ogni punto base di tasso risparmiato si traduce in molti euro di interessi non pagati.

1.2 Il lessico essenziale

In ogni preventivo, in ogni Foglio Informativo, in ogni offerta commerciale ricorrono cinque termini tecnici. Conoscerli bene non è una pretesa accademica: è la differenza fra confrontare due offerte alla pari e farsi confondere dai numeri.

Il **TAN** (*Tasso Annuo Nominale*) è il costo puro del denaro che la banca applica al capitale prestato. Misura solo gli interessi, in percentuale annua. Quando l'ABI pubblica nel suo *Rapporto Mensile* il "tasso medio sui nuovi mutui", pubblica un **TAN-equivalente**, non un TAEG: è il punto su cui più spesso si genera confusione, anche nei materiali divulgativi.

Il **TAEG**, *Tasso Annuo Effettivo Globale*, indicato anche come **ISC** (*Indicatore Sintetico di Costo*), è il tasso che include il TAN più tutte le spese accessorie obbligatorie del mutuo: istruttoria, perizia, incasso rata, imposta sostitutiva, assicurazione incendio e scoppio quando imposta dalla banca. Il TAEG è il costo reale del mutuo per il cliente e si calcola secondo la formula prescritta dal **Provvedimento Banca d'Italia del 29 luglio 2009** in materia di trasparenza delle operazioni bancarie. In Italia il TAEG è normalmente 20-40 punti base più alto del TAN: confrontare due offerte usando il TAN senza il TAEG significa confrontare il "prezzo di copertina" senza guardare lo scontrino completo.

L'**IRS** (*Interest Rate Swap*) è il tasso swap che funziona come parametro di riferimento dei mutui a tasso fisso. La banca prende l'IRS della durata corrispondente al mutuo (per un trent'anni si guarda l'IRS 30Y, per un venticinque anni di norma l'IRS 10Y) e ci aggiunge il proprio spread commerciale.

L'**Euribor** (*Euro Interbank Offered Rate*) è il tasso medio a cui le banche europee si prestano denaro fra loro. È il parametro di riferimento dei mutui a tasso variabile. La banca prende l'Euribor 3 mesi (oppure 6 mesi, secondo il prodotto) e ci somma uno spread. Il TAN del variabile cambia ogni volta che l'Euribor di riferimento si aggiorna.

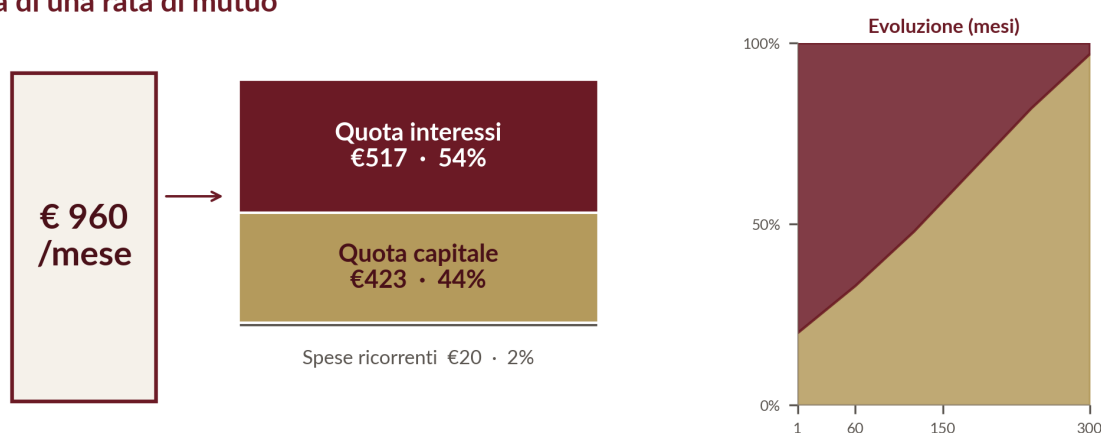
L'**LTV** (*Loan-to-Value*) è il rapporto fra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile, espresso in percentuale. Un LTV dell'80% significa che la banca finanzia €200.000 su un immobile periziato €250.000: i restanti €50.000 sono il capitale proprio del cliente. Le banche italiane, per il **credito fondiario** disciplinato dall'art. 38 e seguenti del **Testo Unico Bancario** (D.Lgs. 385/1993), restano di norma entro l'80%; possono salire al 90-95% per i mutui green o quando il cliente accede al **Fondo di Garanzia Prima Casa** gestito da Consap.

1.3 Le spese che entrano nel costo del mutuo

Le spese accessorie si raggruppano in cinque famiglie. Le **spese di istruttoria** variano da poche centinaia di euro a oltre €1.500 e in alcune campagne commerciali vengono azzerate. La **perizia** sull'immobile è obbligatoria e di norma a carico del cliente, con costo tra €250 e €450. L'**imposta sostitutiva** è la tassa che sostituisce in via forfettaria le imposte di registro, di bollo, ipotecaria e catastale sull'operazione di mutuo: 0,25% del capitale erogato per la prima casa e 2,00% per le seconde case (artt. 15-17 del DPR 601/1973). Le **assicurazioni** comprendono la polizza obbligatoria incendio e scoppio e, spesso, una polizza vita-credito facoltativa. Le **spese notarili** ricadono interamente sul cliente.

Tutte concorrono al TAEG. Di fronte a due offerte con TAN identico, può essere quella con istruttoria gratuita e perizia ridotta a vincere il confronto sul TAEG di 30-40 punti base, equivalenti, su un mutuo da €200.000 a 25 anni, a oltre €8.000 di costo cumulato nell'arco del mutuo.

Anatomia di una rata di mutuo



Infografica 1.1, Anatomia di una rata di mutuo. Nel primo anno oltre l'80% di ogni rata è composta da interessi. Questo spiega perché la surroga (sostituzione gratuita del mutuo presso un'altra banca) è uno strumento potente nei primi anni: il capitale residuo è ancora quasi pieno e ogni punto base di tasso risparmiato vale molti euro di interessi non pagati.

Elaborazione USEC su piano di ammortamento alla francese standard. Mutuo €200.000, durata 25 anni, TAN 3,10%. Percentuali arrotondate.

Tabella 1.1, Glossario rapido di lettura Cinque termini-chiave che ricorrono in ogni Foglio Informativo. Confinderli porta a confronti distorti.

TERMINE	DEFINIZIONE OPERATIVA	FONTE ISTITUZIONALE	ERRORE DA EVITARE
TAN, Tasso Annuo Nominale	Costo puro del denaro: gli interessi annui in % sul capitale, senza spese	ABI, Rapporto Mensile	Confonderlo con il TAEG. Il TAN ABI non include le spese.
TAEG / ISC	TAN + tutte le spese accessorie obbligatorie	Prov. Bdl 29/07/2009	Usare il TAN per confrontare due offerte: il TAEG è 20-40 bp più alto.
IRS, Interest Rate Swap	Tasso swap di mercato, parametro del tasso fisso	Sole 24 Ore, MutuiOnline	Cercare il "tasso fisso BCE": non esiste, il fisso si aggancia all'IRS.
Euribor	Tasso medio interbancario europeo, parametro del tasso variabile	EMMI, fixing ufficiale	Confonderlo con il tasso BCE. Sono correlati ma distinti.
LTV, Loan-to-Value	Rapporto mutuo/valore immobile, in %	TUB D.Lgs. 385/1993 art. 38 ss.	Sottovalutarne il peso: LTV alto = margine di sicurezza basso.

Per le definizioni regolamentari complete si rinvia al Provvedimento Bdl 29 luglio 2009 e al Foglio Informativo della banca. Glossario operativo esteso al Cap. 11.

2. Il quadro tassi a maggio 2026 e gli scenari 2026-2027

2.1 I parametri di riferimento del mercato italiano

Maggio 2026 fotografa un quadro tassi in transizione. La Banca Centrale Europea, nella riunione del **Governing Council del 30 aprile 2026**, ha confermato il tasso sui depositi al **2,00%** con decisione unanime: il ciclo di tagli iniziato a giugno 2024 si è esaurito e la politica monetaria è in fase di attesa, ma il Presidente Lagarde ha esplicitamente menzionato che fra le opzioni discusse compare anche un possibile rialzo, dipendente dall'evoluzione dell'inflazione di servizi e dalle tensioni geopolitiche.

L'**Euribor 3 mesi**, parametro di riferimento dei mutui a tasso variabile, è risalito leggermente: il fixing al 5 maggio 2026 è del **2,22%**, contro il 2,03% di gennaio 2026 e il 2,01% di febbraio. Una risalita modesta, ma il trend è cambiato di segno: dopo dodici mesi di discesa, l'Euribor sta consolidando intorno al tasso BCE invece di scendere ancora.

L'**IRS 10 anni**, parametro di riferimento del tasso fisso, ha avuto il movimento più significativo. Era a 2,79% a febbraio 2026; al 5 maggio 2026 si trova a **3,12%**. È un rialzo di oltre 30 punti base in tre mesi, attribuito dagli analisti alle tensioni in Medio Oriente che hanno spinto al rialzo i rendimenti dei titoli di Stato a lunga scadenza. Per le banche significa una cosa concreta: il costo della provvista a lungo termine sale, e nei mesi successivi i TAN sul fisso seguiranno.

Il **tasso medio sui nuovi mutui**, pubblicato dall'ABI nel *Rapporto Mensile di marzo 2026*, è invece sceso al **3,36%** (TAN-equivalente), dal 3,44% di febbraio e dal 4,42% di fine 2023. La discesa di oltre un punto percentuale in due anni è il portato del ciclo di tagli BCE. Ma attenzione alla lettura: il dato ABI fotografa i mutui erogati a marzo 2026, sulla base di IRS contrattualizzati nelle settimane precedenti. La risalita dell'IRS partita da marzo non si è ancora riflessa nel TAN medio ABI; lo farà nelle pubblicazioni di aprile e maggio.

TAN medio nuovi mutui (ABI) – dicembre 2023 / marzo 2026

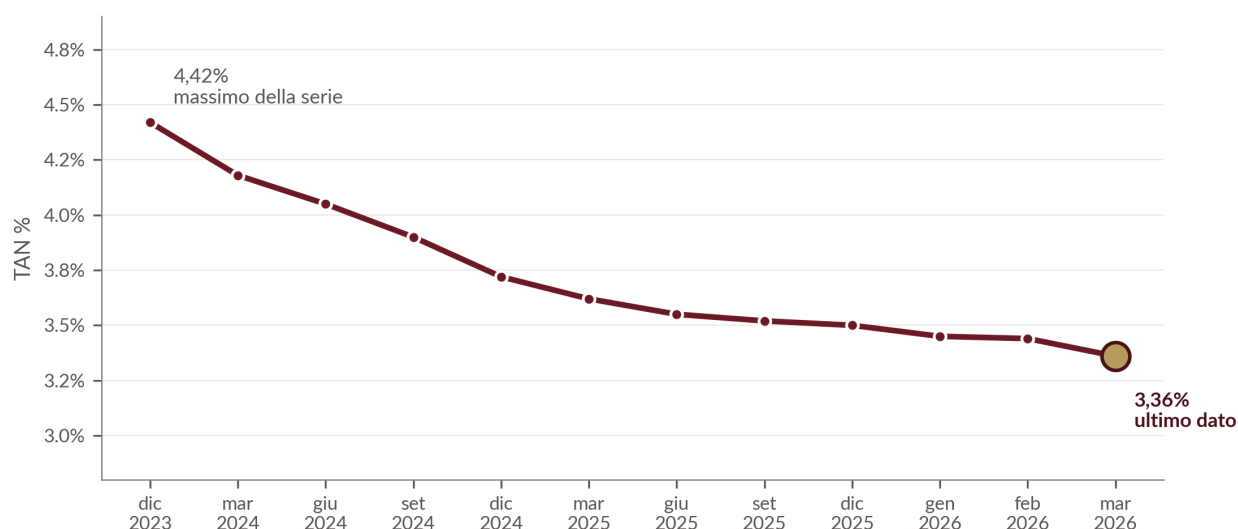


Grafico 2.1, Serie storica TAN ABI dei nuovi mutui (dicembre 2023 – marzo 2026). Il tasso medio dei nuovi mutui pubblicato dall'ABI è sceso di oltre un punto percentuale in due anni, riflesso del ciclo di tagli BCE iniziato a giugno 2024. Il dato di marzo 2026 non incorpora ancora la risalita dell'IRS 10Y avvenuta nel bimestre marzo-maggio.

ABI, Rapporto Mensile, varie annualità.

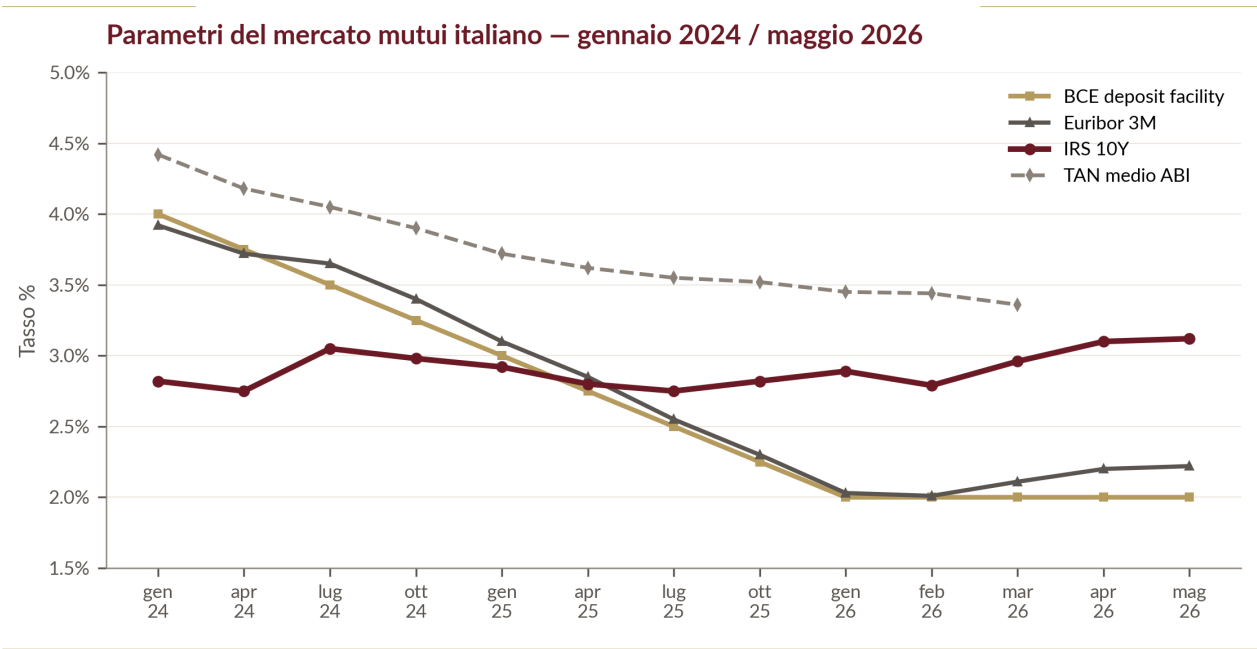


Grafico 2.2, Parametri di riferimento del mercato mutui italiano (2024 - maggio 2026). L'IRS 10Y guida il prezzo del fisso; l'Euribor 3M guida il variabile; la BCE è il riferimento monetario. La risalita dell'IRS da marzo 2026 anticipa un possibile rialzo del TAN sul fisso nei prossimi mesi: il movimento dell'IRS arriva all'offerta commerciale con quattro-otto settimane di ritardo.
BCE, EMMI/MutuiOnline, ABI Rapporto Mensile. Elaborazione USEC.

2.2 L'Italia nel contesto europeo

Lo studio FABI del 14 marzo 2026 colloca il tasso medio sui mutui in Italia all'inizio del 2026 al **3,55%**, contro il 3,06% della Francia, il 2,49% della Spagna e una media UE del 3,23%. Il gap Italia-Spagna è di circa **106 punti base**: tradotto in rata mensile, su un mutuo standard di €200.000 a 25 anni, un acquirente italiano paga circa €110 in più al mese rispetto a un acquirente spagnolo. Il divario riflette il rischio sovrano italiano, le politiche bancarie nazionali e la maggiore concorrenza interbancaria nei mercati spagnoli e francesi.

Per il dettaglio territoriale a 20 regioni, l'ultima rilevazione pubblica strutturata FABI resta quella di **giugno 2023**, che mostrava il Sud e le Isole come aree storicamente più penalizzate: Sicilia e Sardegna pagavano allora circa 24 punti base in più della media nazionale. Non esistono al momento aggiornamenti regionali pubblici con questo livello di dettaglio per il 2025-2026: chi opera nel Sud deve quindi considerare che il dato medio nazionale può sottostimare le condizioni effettivamente proposte localmente. In particolare, i dati FABI di giugno 2023 indicavano per Sicilia e Sardegna un tasso medio superiore di **circa +24 punti base sulla media nazionale**. Tradotto in rata su un mutuo standard di 200.000 euro a 25 anni, sono circa **+26 euro al mese**, ovvero oltre 7.800 euro di interessi aggiuntivi nell'arco del mutuo. Il dato è la migliore evidenza disponibile alla data di chiusura redazionale; un'eventuale rilevazione 2025-2026 dovrebbe essere sollecitata o prodotta dagli osservatori di settore.

Tabella 2.1, Tasso medio sui mutui per Paese (inizio 2026)

PAESE	TASSO MEDIO	SCARTO VS ITALIA	RATA €200K/25 ANNI
Italia	3,55%	,	~€1.004
Francia	3,06%	-49 bp	~€955
Spagna	2,49%	-106 bp	~€894
UE (media)	3,23%	-32 bp	~€972

Fonte: FABI, studio "In Italia mutui e prestiti più cari d'Europa", 14 marzo 2026. Rata calcolata su mutuo €200.000, durata 25 anni, ammortamento alla francese.

Didascalia: "Su un mutuo standard, lo spread di 106 punti base tra Italia e Spagna vale circa €110 al mese e oltre €33.000 di interessi cumulati in 25 anni. Il divario è strutturale e va considerato nella pianificazione finanziaria di lungo periodo."

2.3 Tre scenari per il 2026-2027

USEC propone tre scenari probabilistici per l'evoluzione dei tassi nel biennio. Le probabilità sono valutazioni qualitative soggettive: non costituiscono output di modelli econometrici e non devono essere lette come previsioni.

Box 2.1, Tre scenari soggettivi USEC 2026-2027

Scenario base (probabilità 60%), Assestamento. La BCE mantiene il deposit facility al 2,00% per tutto il 2026 e taglia di 25 bp nel Q1 2027. L'IRS 10Y oscilla in range 2,9-3,3%. L'Euribor 3M scende lentamente verso 2,0% a fine 2026. Il TAN medio ABI si stabilizza intorno al 3,3-3,5%. **Implicazione per il cliente:** rate stabili, vantaggio marginale per il fisso rispetto al variabile.

Scenario avverso (probabilità 25%), Pressioni inflazionistiche e canale energetico-importato. Le tensioni in Medio Oriente continuano a spingere al rialzo i rendimenti dei Bund e dei Treasury a lunga scadenza; i prezzi dell'energia importata (gas naturale e petrolio Brent) trasmettono inflazione importata all'eurozona, spingendola oltre il 2,5% nel secondo semestre 2026. La BCE alza il deposit facility a 2,25% a fine 2026. L'IRS 10Y sale verso 3,5-3,7%. Il TAN sul fisso torna sopra il 3,8%. **Implicazione per il cliente:** chi è oggi indeciso fra fisso e variabile farebbe meglio a bloccare il fisso ora.

Scenario favorevole (probabilità 15%), Disinflazione accelerata. L'inflazione scende rapidamente sotto il 2%. La BCE taglia il deposit facility a 1,75% nel Q4 2026 e a 1,50% nel Q2 2027. L'IRS 10Y torna sotto 2,8%. Il TAN sul fisso scende verso 3,0%. **Implicazione per il cliente:** chi ha mutuo fisso stipulato nel biennio 2023-2024 valuta la surroga; chi acquista oggi può valutare il variabile.

Le probabilità sono valutazioni soggettive USEC basate sull'analisi qualitativa di fattori monetari, geopolitici e di mercato. Non costituiscono modelli econometrici né raccomandazioni di investimento.

2.4 Quanti italiani stanno facendo mutui

Il Sondaggio congiunturale Banca d'Italia–Agenzia delle Entrate–Tecnoborsa, riferito al Q4 2025 e pubblicato il 26 febbraio 2026, indica che **il 64% delle compravendite di abitazioni è finanziato con mutuo** (era il 65,9% nel Q3 2025), con un **LTV medio del 78%**. Le nuove erogazioni complessive del 2025 sono state circa **€49,8 miliardi** (stima Nomisma); la previsione per il 2026 è di circa **€52,8 miliardi**: il mercato del credito immobiliare è in espansione moderata. Sul fronte della rischiosità, i **crediti deteriorati netti** del sistema bancario italiano si sono ridotti a **€27,1 miliardi** a gennaio 2026, pari all'**1,28% del totale crediti**, contro un picco storico di €196,3 miliardi nel 2015.

Il quadro è quindi quello di un mercato del credito relativamente più sano rispetto agli anni della crisi, con una domanda finalmente in ripresa dopo la stretta monetaria del 2022-2023.

3. Tasso fisso

3.1 Cos'è e come funziona

Il **tasso fisso** è la tipologia più semplice da spiegare e oggi la più richiesta in Italia. Il TAN viene stabilito al momento della stipula e non cambia per tutta la durata del mutuo: la rata mensile, calcolata con l'ammortamento alla francese, resta identica dal primo all'ultimo mese. Il cliente conosce dal primo giorno la cifra che verserà fino all'ultima scadenza.

La banca costruisce il tasso fisso aggiungendo al parametro IRS della durata corrispondente uno **spread commerciale** che dipende da molti fattori: profilo creditizio del cliente, LTV, classe energetica dell'immobile, eventuali agevolazioni "giovani" o convenzioni con datori di lavoro. A maggio 2026, con IRS 10Y a 3,12%, le offerte migliori sul mercato italiano partono da spread tra **-20 e +30 punti base** rispetto all'IRS: i TAN più competitivi si collocano quindi tra il 2,95% e il 3,30%, con TAEG corrispondenti tra 3,12% e 3,50%.

Secondo l'ABI, a dicembre 2025 circa il **80% delle nuove erogazioni** è stato stipulato a tasso fisso. Il dato confrontato con stime interne che, per gennaio 2026, indicano un'ulteriore salita verso il 90%: la risalita dell'IRS sta accelerando la decisione dei clienti di bloccare il tasso prima che la salita si trasferisca alle offerte.

3.2 Pro, contro, profili adatti

Il fisso è la scelta del cliente che vuole **certezza della rata** sopra ogni altra cosa. Chi pianifica spese, chi ha entrate stabili ma poco margine per ammortizzare uno shock di rialzo, chi acquista al limite della propria capacità di rimborso: in tutti questi casi il fisso protegge.

Il limite del fisso è la **rigidità**. Se i tassi scendono significativamente dopo la stipula (come è successo a chi ha firmato nel biennio 2022-2023 al 4-4,5%) il cliente paga interessi superiori al mercato per tutta la durata residua. La soluzione, come si vedrà al Cap. 8, è la **surroga**: il trasferimento gratuito del mutuo a un'altra banca che propone condizioni migliori, regolato dall'art. 8 della Legge 40/2007.

Esempio concreto: mutuo €200.000, durata 25 anni, TAN 3,10%, TAEG 3,30%. Rata mensile circa **€960**. Interessi totali pagati nell'arco del mutuo circa **€88.000**. La stessa simulazione con TAN 3,30% (offerta meno competitiva) produce rata €980 e interessi totali circa €94.000: la differenza di 20 punti base di TAN vale **oltre €6.000 di interessi** sul lungo periodo.

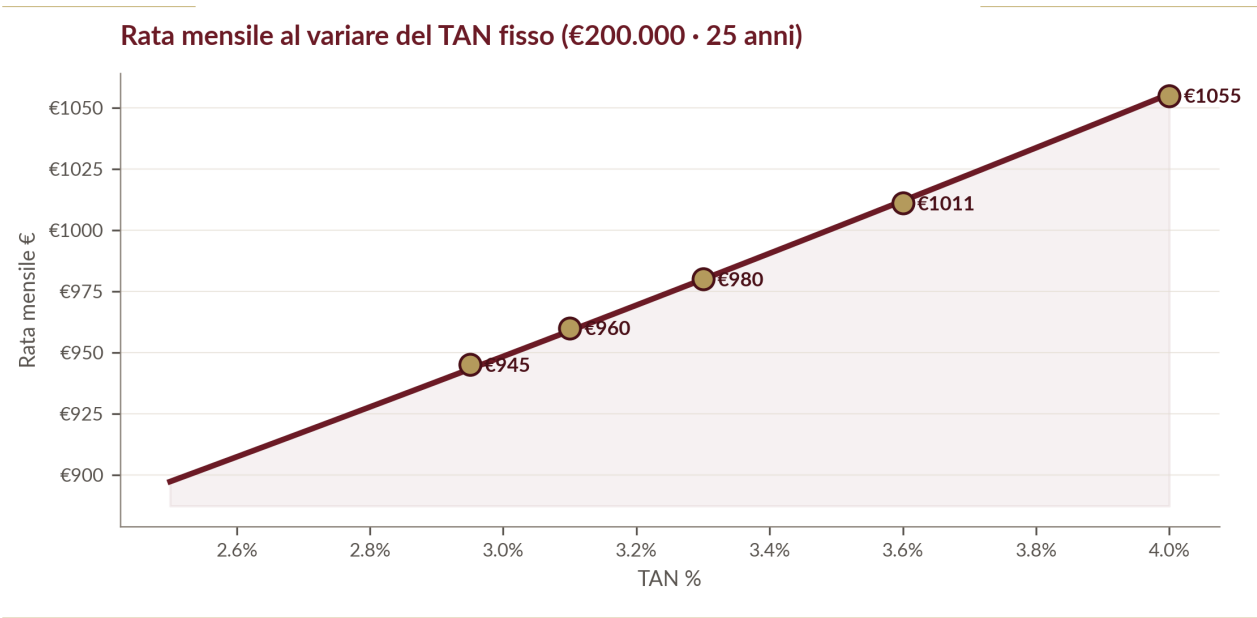


Grafico 3.1, Rata mensile €200.000/25 anni al variare del TAN fisso. A parità di capitale e durata, ogni 0,5 punti percentuali di TAN in più valgono circa €55 al mese di rata. Negoziare con la banca 30 punti base di sconto sul TAN vale, sul mutuo standard, circa €10.000 di interessi risparmiati in 25 anni.
Elaborazione USEC su ammortamento alla francese standard.

Tabella 3.1, Tre scenari di tasso fisso a confronto (mutuo €200.000, 25 anni)

TAN	TAEG INDICATIVO	RATA MESE	INTERESSI TOTALI 25 ANNI
2,95%	3,15%	€945	~€83.500
3,10%	3,30%	€960	~€88.000
3,30%	3,50%	€980	~€94.000

Fonte: Elaborazione USEC. Range di TAN e TAEG basato sulle offerte best-in-class delle dieci principali banche italiane a maggio 2026. Soggetto a variazione: fa fede il Foglio Informativo della banca alla data del preventivo.

Didascalia: "La differenza fra il TAN migliore di mercato e quello peggiore può valere oltre €10.500 di interessi cumulati. Negoziare non è un dettaglio: è la prima leva di risparmio."

4. Tasso variabile

4.1 Cos'è e come funziona

Il **tasso variabile** segue l'Euribor (di norma il 3 mesi, in alcuni prodotti il 6 mesi) più uno spread bancario fissato alla stipula. Il TAN si aggiorna a ogni rilevazione del parametro: ogni tre mesi la banca ricalcola la rata applicando il nuovo Euribor + spread.

A maggio 2026, con Euribor 3M a 2,22% e spread bancari compresi tra 50 e 100 punti base, le offerte di mercato sul variabile si collocano tra il **2,30% e il 2,80% di TAN**. Significativamente più basso del fisso, che parte dal 2,95%: il differenziale è di circa **60 punti base**, recuperabile in caso di rialzo dei tassi.

Esempio concreto: mutuo €200.000, durata 25 anni, TAN 2,50%, TAEG 2,70%. Rata iniziale circa **€897**: €63 in meno della rata del fisso al TAN 3,10%. Su 25 anni, se l'Euribor restasse stabile, il variabile genererebbe circa €69.000 di interessi totali contro gli €88.000 del fisso: un risparmio di circa €19.000. Ma se l'Euribor sale, lo scenario cambia rapidamente.

4.2 La sensitivity ai movimenti dell'Euribor

La caratteristica distintiva del variabile è l'**esposizione al rischio tasso**. Su mutuo €200.000 a 25 anni, ogni 100 punti base di rialzo dell'Euribor vale circa **€110 al mese di rata aggiuntiva**. È un dato concreto, non una proiezione: se il TAN sale da 2,50% a 3,50%, la rata sale da €897 a circa €1.007. Su 12 mesi, sono €1.320 di spesa aggiuntiva.

Secondo il modello USEC pubblicato nel White Paper 2026 *Il Grande Disallineamento Immobiliare* (cap. 6), un rialzo strutturale di 100 punti base dei tassi riduce di circa il **10% la capacità d'acquisto** dell'acquirente medio. Tradotto: chi oggi può permettersi €200.000 di mutuo, dopo un rialzo di 100 bp può permettersene solo €180.000 a parità di reddito e durata. È la leva che lega in modo strutturale il mercato del credito al mercato immobiliare.

4.3 Pro, contro, profili adatti

Il variabile è la scelta del cliente che ha **marginale reddituale ampio** rispetto alla rata, orizzonte di rimborso medio (15-20 anni) e tolleranza al rischio. È meno adatto a chi acquista la prima casa con il massimo della propria capacità di indebitamento e nessun cuscinetto di sicurezza: in scenario di rialzo, quel cliente entra rapidamente in difficoltà.

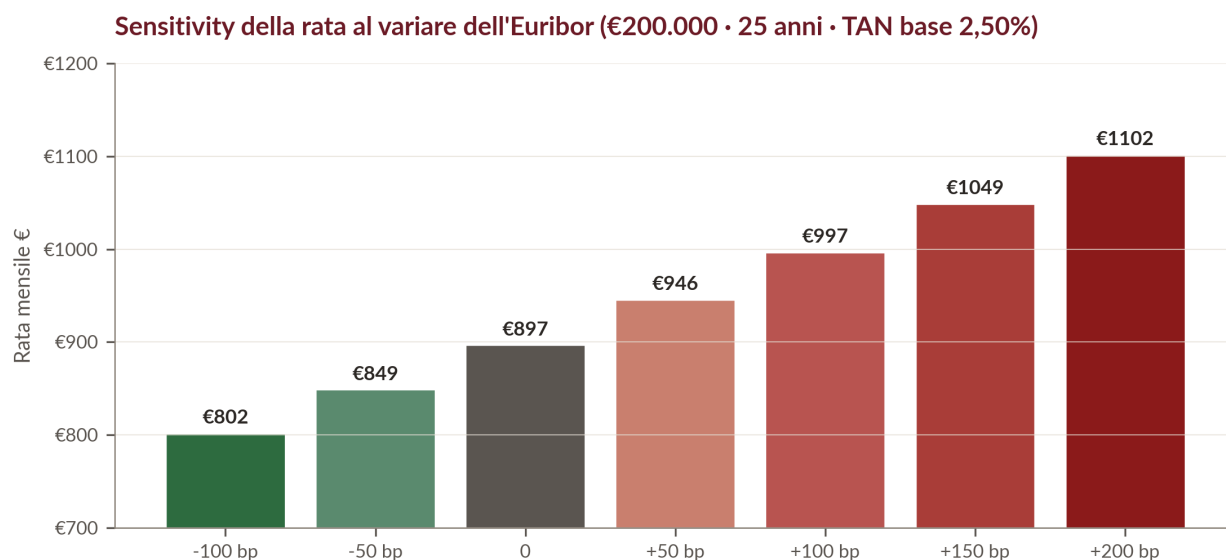


Grafico 4.1, Sensitivity della rata mensile al variare dell'Euribor. Ogni 100 punti base di rialzo dell'Euribor valgono circa €110 al mese in più sulla rata. Un cliente con margine reddituale stretto vede erodersi rapidamente il proprio cuscinetto nello scenario +200 bp.

Elaborazione USEC su ammortamento alla francese standard.

Tabella 4.1, Rata massima sostenibile per fascia di reddito netto

REDDITO NETTO MENSILE	RATA MAX AL 30%	RATA MAX AL 33%	RATA MAX AL 35%
€2.000	€600	€660	€700
€3.000	€900	€990	€1.050
€4.000	€1.200	€1.320	€1.400
€5.000	€1.500	€1.650	€1.750

Fonte: Elaborazione USEC. La soglia 30-35% del reddito netto è il riferimento prudente comunemente adottato dalle banche italiane in fase di istruttoria.

Didascalia: "Superare il 35% espone il cliente a un margine di sicurezza fragile, soprattutto con un variabile. La regola del 30% è prudente; quella del 35% è il limite oltre il quale, in caso di rialzo dei tassi o di calo del reddito, il rischio insolvenza diventa concreto."

5. Variabile con CAP

5.1 Cos'è e come funziona

Il **variabile con CAP** unisce la flessibilità del variabile alla protezione di un **tetto contrattuale** al TAN. La rata segue l'Euribor più lo spread come un variabile normale, ma il TAN non può mai superare un valore massimo concordato alla stipula, tipicamente compreso tra il **4,5% e il 5,0%**.

La protezione ha un costo: lo spread bancario è di norma più alto di **10-30 punti base** rispetto al variabile puro. È il "premio assicurativo" che il cliente paga per la garanzia del tetto.

A maggio 2026 la verifica diretta USEC sui siti ufficiali delle dieci principali banche italiane ha confermato la presenza stabile del variabile con CAP a catalogo in sette istituti. Si tratta di prodotti con pagina commerciale dedicata, non di promozioni a scadenza: il cliente li trova oggi e li troverà fra sei mesi.

Tabella 5.1, Sette banche italiane con variabile con CAP a catalogo stabile (maggio 2026)

BANCA	NOME COMMERCIALE	TETTO CONTRATTUALE TIPICO	PAGINA PRODOTTO
Intesa Sanpaolo	XME Mutuo Acquisto, opzione variabile con CAP	dipende dalla durata	intesasanpaolo.com (sezione mutui)
BNL	Quasi Fisso	contrattualizzato alla stipula	bnl.it (sezione mutui)
MPS	Mio Acquisto Abitazione variabile con CAP	dipende dalla durata	mps.it (sezione mutui)
Crédit Agricole	Tasso Variabile con Soglia Massima	contrattualizzato alla stipula	credit-agricole.it (sezione mutui)
Banca Sella	Mutuo Sella variabile con CAP	dipende dalla durata	sella.it (sezione mutui)
Banca Mediolanum	Mutuo Mediolanum variabile con CAP	contrattualizzato alla stipula	bancamediolanum.it
Banco BPM	Variabile con CAP	dipende dal prodotto specifico	bancobpm.it (verificare condizioni)

Citato come opzione anche nelle Informazioni Generali di UniCredit e Credem. Verifica USEC condotta direttamente sulle pagine prodotto ufficiali a maggio 2026. Per condizioni puntuali e tetto effettivo fa fede il Foglio Informativo della banca alla data del preventivo.

Didascalia: "Il variabile con CAP è prodotto mainstream nel 2026: sette delle dieci principali banche italiane lo hanno a catalogo stabile, non come promozione. Per ciascuna verifica USEC il prodotto risulta accessibile a un cliente che si presenti oggi in filiale o sul sito."

5.2 Come funziona la protezione del tetto

Esempio concreto. Mutuo €200.000, durata 25 anni, TAN iniziale 2,40%, tetto contrattuale al 4,50%. Rata iniziale circa **€886**. Se l'Euribor scende, il TAN scende con lui e la rata diminuisce. Se l'Euribor sale, il TAN sale fino a quando raggiunge il tetto del 4,50%: a quel punto, indipendentemente da quanto continui a salire l'Euribor, il TAN si ferma. La rata massima contrattualmente garantita è di circa **€1.112**.

In scenario moderato (Euribor stabile o in lieve crescita), il cliente non vede mai scattare il CAP: paga 10-30 punti base in più del variabile puro come "premio" di un'assicurazione che non si è attivata. In scenario avverso di rialzo strutturale dei tassi, il CAP fa la differenza tra rata sostenibile e default: nello scenario +200 bp visto al Cap. 4, il variabile puro arriva a €1.102 al mese; il variabile con CAP si ferma a €1.112 (a un punto base di differenza, ma con la garanzia che non si supera mai quella soglia).

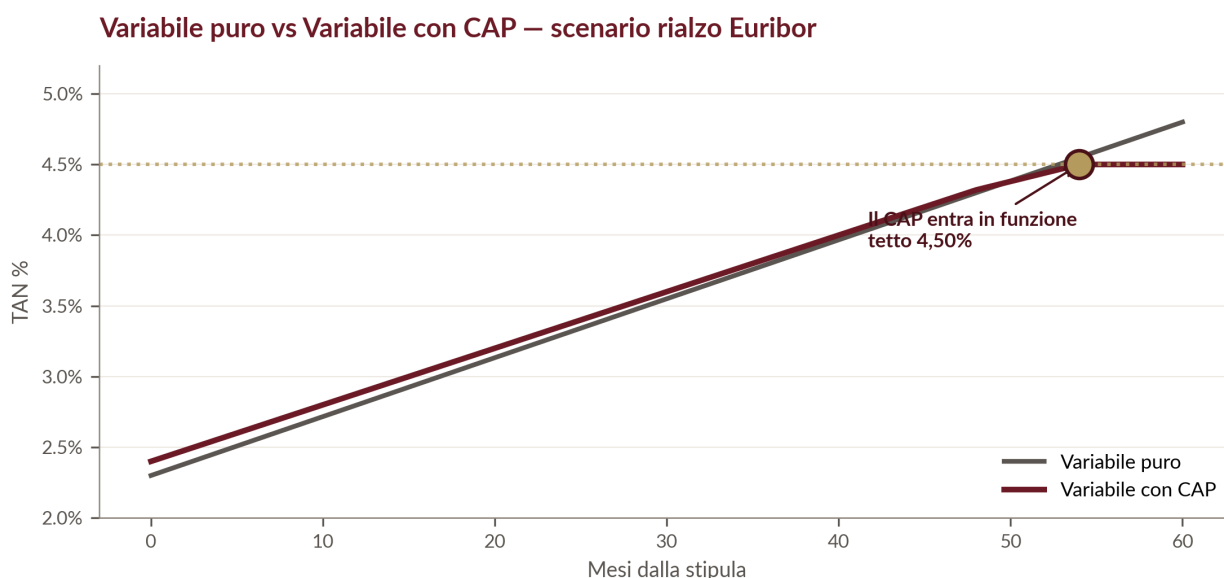


Grafico 5.1, Variabile puro vs Variabile con CAP in scenario di rialzo Euribor. In scenari moderati il CAP non si attiva: paghi 10-30 bp di spread in più del variabile puro per un'assicurazione che resta dormiente. In scenari avversi di rialzo strutturale, il CAP fa la differenza tra rata sostenibile e default. È il prodotto del cliente prudente che non vuole rinunciare al vantaggio iniziale del variabile.

Elaborazione USEC su scenario qualitativo di rialzo strutturale Euribor.

5.3 Profili adatti

Il variabile con CAP è la scelta tipica del cliente che vuole partire basso ma teme spike inflattivi o nuovi cicli di rialzo dei tassi. Profili professionali, lavoratori autonomi con reddito stabile ma sensibile al ciclo economico, famiglie con un solo reddito principale. È meno indicato per chi può tollerare la volatilità piena del variabile (per chi ha più margine, lo spread aggiuntivo è un costo non giustificato).

6. Tasso misto (con una nota sul bilanciato puro)

6.1 Cos'è e come funziona

Il **tasso misto** è la tipologia più variabile nella sua configurazione concreta. L'idea generale è che il mutuo possa **passare da fisso a variabile** (o viceversa) durante la vita del finanziamento, secondo regole stabilite nel contratto. La meccanica precisa cambia molto da banca a banca: alcune prevedono uno switch automatico a una data pre-stabilita (ad esempio, primi due anni a variabile e poi fisso), altre lasciano al cliente la facoltà di scegliere a intervalli regolari, altre vincolano gli switch a un numero massimo nella vita del mutuo.

A maggio 2026 la verifica USEC ha confermato quattro prodotti stabili e nominabili a catalogo. Sono offerte commerciali pienamente strutturate, non opzioni nascoste in regolamenti: il cliente le trova alla pagina prodotto del sito ufficiale.

Tabella 6.1, Quattro prodotti misti a confronto (maggio 2026)

BANCA	PRODOTTO	NUMERO SWITCH CONSENTITI	QUANDO SI ESERCITA	COSTO DELLA FLESSIBILITÀ
Credem	Mutuo a Tasso Misto + Multiswitch	Fino a 3 totali	Discrezionale, a scadenze contrattuali	1 switch incluso, 2 acquistabili alla stipula
Banca Mediolanum	Mutuo Mediolanum a tasso misto	Ricorrenti	Ogni 3 o 5 anni con preavviso 90 gg	Incluso nello spread
Crédit Agricole	Opzione CambiaTasso	Fino a 4	Discrezionale, dopo i primi 12 mesi	Incluso
Banco BPM	Mutuo variabile con opzione	Limitati	A date prestabilite in contratto	Incluso

Intesa Sanpaolo (su XME Mutuo Acquisto) prevede un passaggio "una sola volta" da variabile a fisso: è un'opzione, non un mutuo misto multi-switch. Fonte: verifica USEC sui siti ufficiali delle banche, maggio 2026.

Didascalia: "Il misto è la categoria con maggiore varietà strutturale tra le offerte italiane. La scelta non si fa solo sul tasso iniziale: contano il numero di switch consentiti, quando si possono esercitare e il costo della flessibilità. Per un cliente con orizzonte tassi incerto, il misto è la categoria che merita più attenzione."

6.2 Esempio concreto: il caso surroga + misto

Esempio. Famiglia di Napoli, 35 anni, mutuo originario stipulato nel 2022 al TAN fisso 4,2% con €230.000 di capitale residuo e 18 anni di durata rimanente. Rata attuale circa €1.450/mese. Surroga al **Mutuo a Tasso Misto + Multiswitch di Credem**: 24 mesi iniziali a tasso variabile 2,30%, poi fisso 3,10% per i 16 anni residui. Rata iniziale post-surroga circa €1.315/mese (24 mesi a tariffa variabile); rata post-switch circa €1.420/mese. Risparmio nei primi 24 mesi: circa **€135 al mese**, oltre **€3.200 in due anni**. Sui 18 anni residui complessivi, il risparmio totale di interessi è stimato in circa €18.000.

Il misto è la tipologia tipica del cliente in **surroga** che vuole sfruttare i tassi bassi attuali del variabile per i primi anni e tornare al fisso in vista di un eventuale rialzo. È anche la scelta del cliente nuovo che ha visibilità del prossimo ciclo BCE e vuole costruire un mutuo "su misura".

6.3 Una variante teorica: il bilanciato puro

Box 6.1, Il bilanciato puro: dove è finito?

Per anni si è parlato del **mutuo bilanciato puro**: una rata composta da una quota a tasso fisso e una quota a tasso variabile, in proporzioni decise alla stipula (per esempio 50/50, oppure 60/40) e immutabili per tutta la durata del finanziamento.

La verifica USEC sulle pagine prodotto ufficiali delle dieci principali banche italiane mostra che **a maggio 2026 il bilanciato puro non è offerto come prodotto commerciale autonomo da nessuna di esse**. La sola traccia istituzionale rilevata è il "Piano Bilanciato" descritto nelle Informazioni Generali sul credito immobiliare di Intesa Sanpaolo e isybank (documenti FI-1289, FI-1291, ISY3291 aggiornati ad aprile-maggio 2026): è una modalità contrattuale prevista nei regolamenti, ma non promossa al cliente con pagina prodotto vetrina.

Il cliente che desidera un bilanciato puro deve oggi farne **richiesta esplicita** alla propria banca e verificarne la disponibilità tramite il Foglio Informativo. Nella prassi 2026 viene declinato come variante del mutuo misto con opzione di switch: "fisso e variabile insieme" diventa "fisso e variabile in successione". Se il consulente di una banca propone un "bilanciato", chiedere quale dei due si intende, perché i due meccanismi hanno conseguenze finanziarie diverse.

7. Mutui green

7.1 Il contesto normativo: la Direttiva (UE) 2024/1275

La spinta normativa che sta ridisegnando il mercato dei mutui green parte da **Bruxelles**. La **Direttiva (UE) 2024/1275 del 24 aprile 2024**, conosciuta come *recast* della Direttiva EPBD (*Energy Performance of Buildings Directive*), è entrata in vigore il **28 maggio 2024** e deve essere recepita da ogni Stato membro entro il **29 maggio 2026**: meno di tre settimane dalla chiusura redazionale di questo Quaderno.

La Direttiva impone agli Stati membri di promuovere **"un'offerta ampia e non discriminatoria di prodotti di credito incentrati sull'efficienza energetica"** (mutui ipotecari verdi e prestiti verdi) e di introdurre un nuovo modello di Attestato di Prestazione Energetica (APE) entro la stessa data. Il recepimento italiano, atteso nelle settimane successive a maggio 2026, definirà concretamente:

- le soglie di efficienza energetica per accedere alle agevolazioni green
- il nuovo formato e i contenuti dell'APE
- gli obblighi informativi delle banche e dei venditori in fase di compravendita
- le agevolazioni fiscali e creditizie collegate alla classe energetica

7.2 Come funziona oggi un mutuo green

Anche prima del recepimento, le banche italiane offrono già da anni prodotti **mutui green** con due caratteristiche distintive: uno **sconto sul tasso di 20-50 punti base** rispetto al prodotto standard, e un **LTV** che può arrivare al **90-95%** contro l'80% standard. I requisiti tipici per accedere al green sono il possesso di un APE di **classe A o B**, oppure l'impegno a raggiungere almeno classe B con una ristrutturazione finanziata dal mutuo stesso.

Tutte le **dieci principali banche italiane** hanno almeno un prodotto green a catalogo stabile, verificato da USEC nel mese di maggio 2026.

Tabella 7.1, Dieci banche italiane con prodotto green a catalogo stabile (maggio 2026)

BANCA	NOME COMMERCIALE
Intesa Sanpaolo	Offerta Mutuo Green (Acquisto e Riqualficazione)
UniCredit	Mutuo Sostenibilità Energetica
Banco BPM	Intero catalogo casa declinato in versione Green
BPER	Mutuo Green / Mutuo Green Assicurato
BNL	BNL Abito Mutuo Green
MPS	Mio Acquisto Abitazione per Immobili Green
Crédit Agricole	Mutuo Greenback
Banca Sella	Mutuo Green
Credem	Mutuo Casa Green
Banca Mediolanum	Mutuo Eco+

Fonte: verifica USEC condotta direttamente sulle pagine prodotto ufficiali delle banche, maggio 2026.
Per condizioni puntuali fa fede il Foglio Informativo della banca.

Didascalia: "Tutte le principali banche italiane hanno almeno un prodotto green a catalogo. Il green non è marketing di nicchia: nel 2026 è canale primario di accesso al credito a condizioni migliori per chi acquista o ristruttura immobili efficienti."

7.3 Il vantaggio economico del green e il rischio simmetrico del brown discount

Il premio green ha un rovescio della medaglia che il cliente deve considerare prima di firmare. Lo stesso meccanismo che porta uno sconto di 20-50 punti base di TAN sui mutui per immobili efficienti, sul fronte dei prezzi di mercato si traduce in un *brown discount* sulle abitazioni in classe G, ovvero in una penalizzazione di valore documentata dal White Paper USEC 2026 *Il Grande Disallineamento Immobiliare*: il premio mediano della classe A rispetto alla G va dal +14,7% di Napoli al +89,3% di Palermo, con Milano a +17,4% e Roma a +29,8%. Comprare oggi un immobile in classe G a uno sconto apparente di mercato può essere conveniente solo se la pianificazione finanziaria del cliente prevede da subito la ristrutturazione energetica all'interno del piano di ammortamento del mutuo, eventualmente sfruttando in modo coordinato il Conto Termico 3.0 (D.M. 7 agosto 2025) e le detrazioni per ristrutturazione del 50% e per riqualificazione energetica del 65%.

7.3.1 Il vantaggio economico del green

Lo sconto di 20-50 punti base sul TAN, applicato a un mutuo standard di €200.000 a 25 anni, vale **€350-870 di risparmio annuo** e **€8.000-22.000 di interessi totali risparmiati** nell'arco del mutuo. È una cifra significativa che ridisegna il calcolo di convenienza dell'acquisto: un immobile in classe A può costare il 10-15% in più di un immobile in classe G, ma compensa la differenza attraverso il mutuo green e i minori costi energetici di gestione.

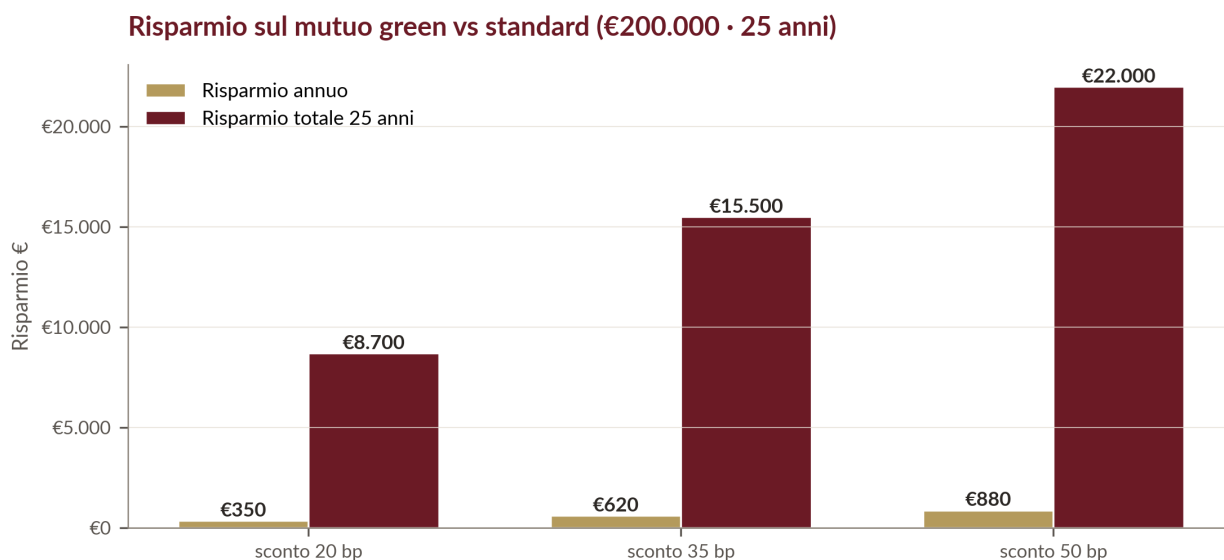


Grafico 7.1. Risparmio sul mutuo green vs standard. Su un mutuo da €200.000 a 25 anni, un differenziale di 35 punti base di TAN green si traduce in circa €620 all'anno e oltre €15.000 di interessi risparmiati nell'arco del mutuo. Il green non è solo scelta ambientale: è valore concreto per il cliente.

Elaborazione USEC su ammortamento alla francese standard.

Box 7.1, Il calendario della Direttiva (UE) 2024/1275

- **24 aprile 2024**, Adozione formale della Direttiva da parte di Parlamento e Consiglio UE

-
- **28 maggio 2024**, Entrata in vigore della Direttiva
 - **29 maggio 2026**, Data limite di recepimento per gli Stati membri, inclusa l'Italia
 - **1° gennaio 2030**, Obbligo per gli edifici nuovi pubblici di essere a zero emissioni
 - **1° gennaio 2033**, Obbligo esteso a tutti gli edifici nuovi privati

Il 29 maggio 2026 è la data centrale per il 2026 italiano: entreranno in vigore il nuovo formato APE, nuovi obblighi informativi per i venditori, una nuova spinta sul canale del mutuo green. I prodotti green delle banche evolveranno nei mesi successivi al recepimento per allinearsi alle nuove soglie di efficienza.

8. Surroga, rinegoziazione, portabilità

8.1 Tre istituti spesso confusi

Surroga, rinegoziazione e sostituzione sono tre istituti diversi che molti clienti (e talvolta anche alcuni consulenti) usano come sinonimi. Le conseguenze pratiche per il cliente sono però molto diverse.

La **surroga**, regolata dall'**art. 8 della Legge 40/2007** (Decreto Bersani) e completata dalla Legge 244/2007, è il trasferimento gratuito del mutuo da una banca all'altra. Il cliente, che ha individuato condizioni migliori presso un'altra banca, chiede alla nuova banca di "subentrare" nel suo mutuo. La banca cedente **non può opporsi**, non può chiedere commissioni di estinzione anticipata, non può rallentare la procedura. Il **capitale residuo resta invariato**, cambiano solo tasso, durata e banca di riferimento. Le spese notarili sono **a carico della banca subentrante**, non del cliente.

La **rinegoziazione** è la modifica delle condizioni del mutuo presso la **stessa banca**, senza atto notarile. Si può rinegoziare il tasso, la durata, la tipologia (passare da variabile a fisso). Non comporta spese significative ma è interamente discrezionale: la banca cedente può accettare o rifiutare. È la prima opzione da tentare quando si vuole migliorare il proprio mutuo; se la banca rifiuta, si passa alla surroga.

La **sostituzione** è la stipula di un nuovo mutuo (con un'altra banca) che estingue il precedente. Comporta spese notarili a carico del cliente. Si usa quando il cliente vuole modificare in modo sostanziale il mutuo: aumentare il capitale (per esempio per fare ristrutturazioni), allungare significativamente la durata, accendere ipoteca su un nuovo immobile.

Tabella 8.1, Surroga vs Rinegoziazione vs Sostituzione

	SURROGA	RINEGOZIAZIONE	SOSTITUZIONE
Cambio banca	Sì	No	Sì (volontario)
Atto notarile	Sì (gratuito per il cliente)	No	Sì (a carico del cliente)
Capitale residuo	Invariato	Invariato	Possibile modifica
Modifica tasso	Sì	Sì (se la banca accetta)	Sì
Modifica durata	Possibile	Possibile (se la banca accetta)	Sì
Spese per il cliente	Zero	Quasi zero	Notarili + istruttoria
Opposizione della banca cedente	Vietata per legge	Permessa	Non applicabile

Fonte: Legge 40/2007 art. 8 (Decreto Bersani); Legge 244/2007; TUB D.Lgs. 385/1993.

Didascalia: "La surroga è la scelta più frequente quando l'obiettivo è ottenere un tasso migliore senza altri cambiamenti. La sostituzione è obbligata se si vuole aumentare il capitale o modificare durata in modo significativo. La rinegoziazione è la prima opzione da tentare presso la propria banca prima di passare alla surroga."

8.2 Quando conviene la surroga nel 2026

A maggio 2026, con TAN ABI sceso al 3,36% dal 4,42% di fine 2023, **chi ha stipulato un mutuo a tasso fisso nel biennio 2022-2023 ha un caso quasi automatico per valutare la surroga**. Su un mutuo originario di €250.000 a 25 anni al TAN 4,3%, dopo 24 mesi di pagamento il capitale residuo è circa €235.000 e la rata attuale circa €1.365. Una surroga al TAN 3,10% con 23 anni residui produce una rata di circa €1.230: risparmio di **€135 al mese**, oltre €1.620 all'anno, circa **€37.000 nei 23 anni residui**.

I tempi tipici di una surroga sono **30-45 giorni** dalla richiesta alla nuova banca all'estinzione del mutuo precedente.

Linea del tempo della surroga (art. 8 L. 40/2007 – Decreto Bersani)



Infografica 8.1, Linea del tempo della surroga. La surroga regolata dall'art. 8 L. 40/2007 è gratuita per il cliente. La banca cedente non può opporsi né richiedere commissioni di estinzione anticipata. I tempi tipici sono 30-45 giorni: chi sta valutando l'operazione nel 2026 dovrebbe avviarla con anticipo rispetto alla scadenza obiettivo.

Procedura standard art. 8 L. 40/2007 (Decreto Bersani).

9. Sei profili-tipo e guida alla scelta

Il Quaderno applica le cinque tipologie viste a sei profili concreti, costruiti per coprire le situazioni più frequenti che si presentano in agenzia immobiliare. Nessuno dei sei profili descrive un caso reale specifico: le caratteristiche sono pensate per illustrare il ragionamento di scelta. Tutte le simulazioni sono su mutuo €200.000, durata 25 anni, ammortamento alla francese. I tassi indicati sono quelli di mercato a maggio 2026, soggetti a variazione: fa fede il Foglio Informativo della banca alla data del preventivo.

9.1 Profilo 1, Coppia romana, prima casa classe G

Lui 34 anni, lei 32 anni. Redditi netti €2.500 + €1.800 = €4.300/mese. Prima casa in classe energetica G in zona semicentrale, valore €260.000, mutuo richiesto €200.000 (LTV 77%). Orizzonte di rimborso: 25 anni.

Raccomandazione: tasso fisso standard. TAN indicativo 3,10%, TAEG 3,30%. Rata circa €960/mese, pari al 22% del reddito netto familiare. Interessi totali nell'arco del mutuo circa €88.000. **Rischio principale:** la tenuta di entrambi i redditi. Da considerare una **polizza vita-credito** che protegga la rata in caso di perdita di reddito di uno dei coniugi. **Da non sottovalutare:** la classe G dell'immobile la espone alla normativa Case Green nei prossimi anni; pianificare un'eventuale riqualificazione energetica nei primi 5-7 anni del mutuo è prudente.

9.2 Profilo 2, Single milanese under 30, prima casa classe A

29 anni, reddito netto €2.700/mese. Prima casa in classe energetica A in quartiere periferico ben servito, valore €230.000, mutuo richiesto €200.000 (LTV 87%) con accesso al **Fondo di Garanzia Prima Casa Consap** per under 36.

Raccomandazione: tasso fisso green + Consap. TAN indicativo 2,95%, TAEG 3,12%. Rata circa €945/mese, pari al 35% del reddito netto: vicino al limite di sostenibilità, da valutare con attenzione la **capacità di accantonamento** per le spese impreviste. Interessi totali circa €83.500. **Rischio principale:** rigidità del bilancio. Le agevolazioni specifiche per under 36 (esenzioni d'imposta, percentuale di copertura Consap maggiorata) saranno trattate in modo dedicato nel **prossimo Quaderno USEC**.

9.3 Profilo 3, Famiglia bolognese, doppio reddito stabile

39 e 40 anni, doppio reddito pubblico stabile €2.800 + €2.600 = €5.400/mese. Casa in classe C, valore €310.000, mutuo €200.000 (LTV 65%). Orizzonte 25 anni, profilo a basso rischio.

Raccomandazione: tasso variabile puro. TAN indicativo 2,50%, TAEG 2,70%. Rata iniziale circa €897/mese, pari al 17% del reddito netto familiare. **Rischio principale:** rialzo dei tassi. Su questa famiglia, una rata di €1.007 (+100 bp di Euribor) rappresenterebbe il 19% del reddito netto: il margine c'è. Il variabile diventerebbe problematico solo in scenario di rialzo strutturale di +200 bp e oltre.

9.4 Profilo 4, Professionista torinese prudente

42 anni, libero professionista, reddito netto medio €3.500/mese ma con variabilità stagionale. Casa in classe B, valore €280.000, mutuo €200.000 (LTV 71%). Orizzonte 25 anni.

Raccomandazione: variabile con CAP. TAN iniziale 2,40%, TAEG 2,60%, tetto contrattuale al 4,50%. Rata iniziale circa €886/mese (25% reddito), rata massima contrattuale circa €1.112 (32% reddito). Il **CAP** protegge dalla volatilità del reddito autonomo: in anni "buoni" si beneficia del tasso basso, in anni difficili si ha la certezza di non superare la soglia. **Rischio principale:** il costo della protezione (10-30 bp in più del variabile puro) si paga ogni mese, anche quando il CAP non scatta. È un'assicurazione, non un investimento.

9.5 Profilo 5, Famiglia napoletana, surroga da fisso 4,2%

35 e 37 anni, redditi €2.200 + €1.900 = €4.100/mese. Mutuo originario stipulato nel 2022, capitale residuo €230.000 al fisso 4,2%, 18 anni residui, rata attuale €1.450/mese. Casa in classe B post-ristrutturazione.

Raccomandazione: surroga al Mutuo a Tasso Misto + Multiswitch Credem. Primi 24 mesi a tasso variabile 2,30% (rata circa €1.315), poi fisso 3,10% per 16 anni residui (rata circa €1.420). **Risparmio nei primi 24 mesi: circa €135/mese**, oltre €3.200 in due anni. Nei 16 anni successivi rata simile all'attuale ma con tasso bloccato a 3,10%, garantendosi contro ulteriori rialzi. **Rischio principale:** la scelta del momento dello switch al fisso. Con l'IRS in fase di consolidamento, il momento di chiusura ai 24 mesi sarà decisivo.

9.6 Profilo 6, Investitore barese, seconda casa per locazione

50 anni, dirigente, reddito netto €4.500/mese. Acquista seconda casa per locazione lunga (canone concordato) in classe A+, valore €180.000, mutuo €130.000 (LTV 72%). Orizzonte: 20 anni.

Raccomandazione: mutuo green a tasso fisso 20 anni. TAN indicativo 2,90% (green sconto 25 bp su standard 3,15%), TAEG 3,10%. Rata circa €712/mese. Rendimento lordo locativo atteso del canone concordato: 5,5-6,5% del valore dell'immobile, pari a circa €825-975/mese di affitto. **Margine cash flow positivo** di circa €100-260/mese. **Rischio principale:** vacancy dell'inquilino e morosità. **Vantaggio fiscale:** la cedolare secca al 10% sul canone concordato (in zone a domanda abitativa elevata, riconosciute con decreto comunale) ottimizza il rendimento netto.

Tabella 9.1, Sintesi dei sei profili

PROFILO	ETÀ	REDDITO NETTO	CAPITALE	DURATA	TIPOLOGIA	TAN	RATA MESE	INTERESSI TOTALI
1. Coppia Roma	32-34	€4.300	€200k	25 anni	Fisso	3,10%	€960	€88.000
2. Single Milano	29	€2.700	€200k	25 anni	Fisso green + Consap	2,95%	€945	€83.500
3. Famiglia Bologna	39-40	€5.400	€200k	25 anni	Variabile	2,50%	€897	€69.000
4. Professionista Torino	42	€3.500	€200k	25 anni	Variabile con CAP	2,40%	€886	€66.000
5. Famiglia Napoli (surroga)	35-37	€4.100	€230k	18 anni	Misto Credem	2,30/3,10%	€1.315 → €1.420	risparmio ~€18.000
6. Investitore Bari	50	€4.500	€130k	20 anni	Green fisso	2,90%	€712	€42.000

Fonte: Elaborazione USEC su tassi di mercato a maggio 2026 e modello di ammortamento alla francese. I sei profili sono costruiti per illustrare il ragionamento di scelta e non descrivono casi reali.

Didascalia: "I sei profili coprono le situazioni più frequenti in agenzia. La differenza fra il profilo 3 (variabile, €69.000 di interessi) e il profilo 1 (fisso, €88.000 di interessi) sullo stesso capitale è di circa €19.000 in 25 anni: ma il profilo 1 ha la garanzia della rata costante per tutta la durata. La scelta giusta non esiste in astratto; esiste rispetto al profilo del cliente."

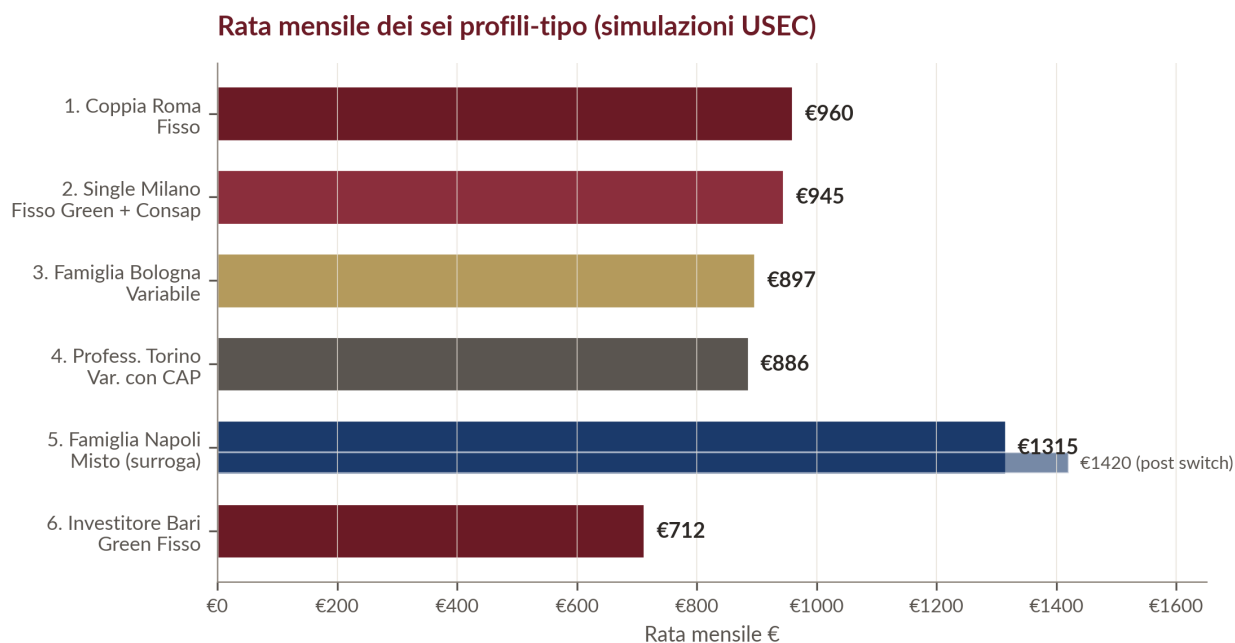


Grafico 9.1, Rata mensile dei sei profili a confronto. La rata mensile dipende dal tasso, dal capitale e dalla durata. I primi quattro profili usano lo stesso capitale (€200k) e durata (25 anni): la sola variabile è la tipologia di mutuo. Il profilo 5 ha capitale e durata diversi (surroga) e il 6 ha capitale e durata ridotti (seconda casa). Il confronto a parità di condizioni dei profili 1-4 mostra il differenziale di €74/mese fra fisso e variabile con CAP.

Elaborazione USEC. Rate calcolate su simulazioni standardizzate.

10. Sezioni operative per target

10.1 Per chi compra prima casa

Cinque verifiche da completare prima del rogito, organizzate come **checklist stampabile** da portare in banca.

Checklist 10.1, Cinque verifiche prima di firmare il rogito

- ☐ **Capacità di rimborso:** la rata mensile non supera il **30-35% del reddito netto familiare**. Se è oltre il 35%, considera di ridurre il capitale richiesto, allungare la durata, o cercare un immobile a prezzo più contenuto.
- ☐ **Prodotti a catalogo stabile:** chiedi alla banca la pagina prodotto ufficiale del mutuo che ti propongono, non solo il preventivo stampato. Se il prodotto non ha una pagina vetrina, potrebbe essere una **promozione a scadenza**: verifica le condizioni alla scadenza.
- ☐ **Agevolazioni fiscali:** prima casa con imposta di registro al 2% (anziché 9%), esenzione IMU sull'abitazione principale, eventuali agevolazioni "giovani" se hai meno di 36 anni. Il prossimo Quaderno USEC sarà dedicato proprio agli **under 36**.
- ☐ **Classe energetica:** l'APE dell'immobile condiziona l'accesso al mutuo green. Se sei in classe A o B, chiedi sempre il **prodotto green**. Se sei in classe G, valuta se finanziare con il mutuo una ristrutturazione che alzi la classe.
- ☐ **Bilanciato puro vs misto con switch:** se la banca propone un "mutuo bilanciato", chiedi esplicitamente al Foglio Informativo se si tratta di switch sequenziale fisso/variabile (in pratica un misto) oppure di composizione pro-rata della rata (quota fissa + quota variabile decise alla stipula, vero bilanciato puro). I due meccanismi hanno conseguenze finanziarie diverse e nel 2026 il bilanciato puro non è prodotto vetrina di nessuna delle dieci principali banche italiane (vedi capitolo 6).
- ☐ **Assicurazioni:** verifica quali sono obbligatorie (incendio e scoppio è quasi sempre imposta dalla banca) e quali facoltative. Le polizze vita-credito sono utili ma il costo entra nel TAEG: confronta sempre l'offerta della banca con polizze indipendenti. >

Tre domande chiave da fare allo sportello:

- Qual è il TAEG comparabile sull'esempio standard di €200.000 a 25 anni?
- Quali sono tutte le spese di istruttoria, perizia, incasso rata, assicurazioni e imposta sostitutiva?
- Quali sono le condizioni di una futura surroga ai sensi dell'art. 8 L. 40/2007?

10.1.1 I quattro vantaggi fiscali del mutuo prima casa nel 2026

Chi acquista la prima casa con mutuo accede a un pacchetto di agevolazioni fiscali che, sul mutuo standard di 200.000 euro a 25 anni, vale fino a circa **20.000 euro di risparmio fiscale cumulato** nell'arco dell'operazione. I quattro vantaggi sono cumulabili tra loro.

Detrazione IRPEF del 19% sugli interessi passivi del mutuo (art. 15, comma 1, lett. b, del DPR 917/1986, TUIR). Chi ha contratto il mutuo per l'acquisto della prima casa può detrarre il 19% degli interessi pagati nell'anno, su un **tetto massimo di 4.000 euro per immobile** di base imponibile annua. Il risparmio fiscale massimo annuo è quindi pari a **760 euro**. Su un mutuo standard a TAN 3,10%, il beneficio si realizza pieno nei primi sette o otto anni del piano di ammortamento, quando la quota interessi della rata supera i 4.000 euro annui. Si dichiara nel modello 730 o Unico, casella oneri detraibili.

Come funziona il tetto. Il limite di 4.000 euro **riguarda solo la quota interessi**: la quota capitale della rata non è mai detraibile. Sui **mutui cointestati** il tetto si ripartisce tra i titolari in base alla quota di intestazione (mutuo 50/50 fra due coniugi: tetto di 2.000 euro ciascuno, ovvero massimo 380 euro di risparmio fiscale per ciascuno e 760 euro totali). Se uno dei coniugi è **fiscalmente a carico** dell'altro (reddito complessivo entro la soglia annuale prevista), il coniuge non a carico può detrarre la spesa intera fino al tetto complessivo di 4.000 euro, recuperando il pieno risparmio di 760 euro. *Caso storico*: per i mutui stipulati prima del 1993 il tetto di 4.000 euro si applica per ciascun intestatario (non per immobile); per i mutui su abitazioni diverse dalla principale il limite residuale è di 2.065,83 euro l'anno.

Cosa entra e cosa no nel tetto. Concorrono al tetto di 4.000 euro, oltre agli interessi puri, anche le **spese di istruttoria**, la **perizia**, gli **onorari notarili dell'atto di mutuo** e l'**imposta sostitutiva**. Restano invece **escluse** dal tetto e quindi non detraibili come oneri del mutuo le spese notarili dell'**atto di compravendita** dell'immobile, le **commissioni di incasso rata** e le **polizze assicurative facoltative** abbinate al mutuo. La distinzione è importante perché il consulente di filiale tende a presentare il pacchetto come un unico costo "del mutuo".

Plafond complessivo per redditi elevati. La Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024, art. 1 comma 10) ha introdotto nel TUIR il nuovo **art. 16-ter**, che fissa un tetto complessivo annuo agli oneri detraibili per i contribuenti con **reddito complessivo superiore a 75.000 euro**. Il tetto si calcola moltiplicando un **importo base**, che vale **14.000 euro per redditi tra 75.001 e 100.000 euro** e **8.000 euro per redditi oltre 100.000 euro**, per un **coefficiente legato ai figli fiscalmente a carico**: **0,50** se non ci sono figli a carico, **0,70** con un figlio, **0,85** con due figli, **1,00** con tre o più figli oppure con un figlio con disabilità accertata. Un contribuente single con €80.000 di reddito ha quindi un tetto effettivo di **14.000 × 0,50 = 7.000 euro**; una famiglia con tre figli e lo stesso reddito ha un tetto effettivo di **14.000 euro** pieni. Gli interessi del mutuo prima casa concorrono al consumo di questo tetto insieme alle altre spese detraibili (intermediazione immobiliare, istruttoria, alcune spese accessorie del mutuo). Restano fuori dal calcolo le spese sanitarie, gli investimenti in start-up e PMI innovative e le spese che danno diritto a detrazioni forfetarie (fonte: Agenzia delle Entrate, Circolare 6/E del 29 maggio 2025).

Clausola di salvaguardia. Una previsione di tutela protegge i mutui in essere: gli interessi passivi sui mutui **stipulati entro il 31 dicembre 2024 sono esclusi dal plafond complessivo dell'art. 16-ter TUIR**, indipendentemente dal livello di reddito del contribuente. La protezione, però, **decade in caso di rinegoziazione del mutuo dal 1° gennaio 2025 in poi**: chi rinegozia condizioni economiche, durata o tipologia di tasso del mutuo originario rientra nel perimetro della riforma e gli interessi del mutuo entrano a consumare il plafond. Il punto è critico nelle scelte di **surroga o rinegoziazione** del 2026 per i clienti con reddito sopra 75.000 euro: prima di firmare conviene confrontare il risparmio della nuova rata con il costo fiscale di uscire dalla salvaguardia.

Imposta sostitutiva ridotta sul mutuo (art. 18 del DPR 601/1973). Per i mutui destinati all'acquisto della prima casa l'imposta sostitutiva è dello **0,25% del capitale erogato**, contro il 2,00% applicato ai mutui sulle seconde case. Su un mutuo di 200.000 euro il risparmio è pari a **3.500 euro** rispetto a un mutuo "seconda casa". L'imposta viene trattenuta direttamente dalla banca al momento dell'erogazione.

Imposta di registro agevolata sull'acquisto dell'immobile (Nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, del DPR 131/1986). Sulla prima casa acquistata da privato si applica il 2% (calcolato sul valore catastale rivalutata secondo il sistema prezzo-valore), contro il 9% ordinario delle seconde case. Se l'acquisto è da impresa costruttrice entro cinque anni dal termine dei lavori, si applica l'IVA al 4% (contro il 10% ordinario). L'imposta ipotecaria e l'imposta catastale sono dovute in misura fissa di 50 euro ciascuna, contro 200 euro ciascuna per le seconde case.

Esenzione IMU sull'abitazione principale (art. 1, commi 738 e seguenti, della L. 160/2019). L'immobile destinato ad abitazione principale e iscritto in categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9 (categorie di lusso) è esente dall'Imposta Municipale Propria. Sull'immobile medio italiano l'esenzione vale tra i 300 e i 1.000 euro annui.

Per gli under 36 è prevista un'ulteriore stratificazione di agevolazioni (Fondo di Garanzia Prima Casa Consap con copertura maggiorata, esenzione totale di registro/ipotecaria/catastale per acquisti da privato, credito d'imposta corrispondente all'IVA per acquisti da impresa, condizioni di accesso al credito riservate). Saranno trattate in modo dedicato nel prossimo Quaderno USEC.

10.2 Per l'investitore

L'investitore in immobili da locazione confronta il **rendimento lordo locativo** con il **costo del mutuo**. La regola empirica: se il rendimento lordo annuo supera di almeno **200 punti base** il TAN del mutuo, l'operazione genera cash flow positivo dopo le tasse. Esempio: rendimento lordo 6%, TAN 3,1% → spread 290 bp → operazione robusta. Rendimento lordo 4,5%, TAN 3,1% → spread 140 bp → operazione fragile, da valutare con attenzione a vacancy e morosità.

La **sensitivity ai tagli BCE** e alla **risalita IRS** è particolarmente rilevante per l'investitore: un rialzo di 100 bp del tasso fisso riduce di circa €110/mese il cash flow netto dell'operazione standard. Sul **mutuo green** orientato all'investimento, il differenziale di 20-50 bp si traduce su 20 anni in **€4.800-11.800 di interessi risparmiati**: una leva di redditività non trascurabile per chi pianifica acquisti seriali.

10.3 Per il professionista immobiliare

L'agente immobiliare che assiste il cliente in fase di acquisto può usare il Quaderno come strumento di lavoro. **Tre falsi miti** ricorrenti vanno smontati in trattativa con dati alla mano.

Tabella 10.2, Tre falsi miti da smontare in trattativa

FALSO MITO	REALTÀ A MAGGIO 2026
"Il fisso è sempre più caro"	Differenziale fisso-variabile ridotto a circa 60 bp; recuperabile in caso di rialzo dei tassi. Il fisso al 3,10% protegge da scenari +100/+200 bp che oggi non si possono escludere.
"Il variabile è sempre più rischioso"	Lo è soltanto per profili con margini reddituali stretti. Famiglie con doppio reddito stabile e rata sotto il 25% del netto familiare possono permettersi il variabile senza esposizione critica.
"I mutui green sono per pochi"	Verifica USEC: tutte e dieci le principali banche italiane hanno un prodotto green a catalogo. Sconto 20-50 bp, LTV 90-95%: nel 2026 il green è canale di accesso al credito a condizioni migliori.

Fonte: USEC, verifiche dirette maggio 2026.

Didascalia: "L'agente immobiliare formato vale come consulente di fiducia per il cliente. Usare i dati come argomento di servizio è leva di posizionamento competitivo nei confronti di chi opera senza visione del quadro creditizio."

I riferimenti per il check rapido in trattativa sono tre. Il **Rapporto Mensile ABI** per il dato medio di mercato (TAN sui nuovi mutui). Gli **aggregatori indipendenti** (MutuiOnline, MutuiSupermarket) per le offerte commerciali correnti. La **pagina prodotto del sito ufficiale** della banca per la verifica della stabilità del prodotto a catalogo.

Box 10.1, Decision tree: quale mutuo è per te?

Domanda 1: Quanto è prevedibile il tuo reddito nei prossimi 25 anni? ↓ **Molto prevedibile** → vai a Domanda 2 **Variabile** → privilegia il **Variabile con CAP** o il **Fisso**, mai il variabile puro

Domanda 2: Quanto tolleri la variazione della rata? ↓ **Bassa tolleranza** → **Fisso** **Media tolleranza** → **Misto** (se vuoi flessibilità di switch) o **Variabile con CAP** **Alta tolleranza** → **Variabile puro**

Domanda 3: La casa è in classe energetica A o B? ↓ **Sì** → in ogni caso chiedi la versione **Green** della tipologia scelta **No** → considera una ristrutturazione finanziata dal mutuo per accedere alla classe B

L'albero decisionale è un punto di partenza, non una raccomandazione personalizzata. La scelta finale richiede un'analisi del profilo finanziario individuale e va condivisa con un mediatore creditizio iscritto OAM (Organismo Agenti e Mediatori) o con l'agente immobiliare di fiducia.

10.4 Il prossimo Quaderno: mutui under 36

Le agevolazioni specifiche per i giovani acquirenti, **Fondo di Garanzia Prima Casa Consap** con percentuale di copertura maggiorata fino all'80% del capitale, **esenzioni delle imposte di registro, ipotecaria e catastale**, credito d'imposta corrispondente all'IVA per acquisti da impresa, condizioni di accesso al credito riservate agli under 36, meritano un trattamento autonomo per la complessità e la specificità del profilo. Saranno l'oggetto del **prossimo Quaderno USEC**, in uscita nelle settimane successive a questo. Il presente documento ha descritto le tipologie di mutuo applicabili a **tutte le fasce d'età**.

11. Glossario operativo

Glossario alfabetico di consultazione rapida, complementare alla Tabella 1.1 del Cap. 1. Pensato come strumento di lavoro: l'agente lo apre davanti al cliente in trattativa, il privato lo consulta durante la rilettura del Quaderno.

Ammortamento alla francese, Metodo di rimborso del mutuo a rata costante per tutta la durata (a tasso fisso) o costante fra una revisione e l'altra (a tasso variabile). All'interno della rata, la quota interessi è elevata nei primi anni e si riduce progressivamente, mentre la quota capitale fa il movimento opposto. È il metodo standard nei mutui italiani.

APE, *Attestato di Prestazione Energetica*. Documento che certifica la classe energetica dell'immobile (da A4 a G). Necessario per la compravendita e per l'accesso ai mutui green. Il formato e i contenuti dell'APE saranno rinnovati con il recepimento della Direttiva (UE) 2024/1275, atteso entro il 29 maggio 2026.

BCE deposit facility, Tasso che la Banca Centrale Europea applica ai depositi delle banche commerciali presso di essa. È il principale tasso di riferimento della politica monetaria dell'Eurozona. A maggio 2026 si trova al 2,00%.

CAP, Tetto contrattuale al TAN nei mutui a tasso variabile. Quando l'Euribor sale, il TAN sale fino al tetto e poi si ferma. La protezione costa 10-30 punti base di spread aggiuntivo rispetto al variabile puro.

CONSAP (Fondo di Garanzia Prima Casa) Fondo gestito dalla Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici che garantisce parte dell'esposizione delle banche sui mutui prima casa. Permette LTV fino al 95% per gli aventi diritto e copertura maggiorata fino all'80% per gli under 36.

Direttiva (UE) 2024/1275, *Recast della EPBD (Energy Performance of Buildings Directive)*. Disciplina la prestazione energetica degli edifici, impone agli Stati membri di promuovere i mutui green, riforma l'APE. Recepimento italiano entro il 29 maggio 2026.

Euribor, *Euro Interbank Offered Rate*. Tasso medio a cui le banche europee si prestano denaro fra loro. Parametro di riferimento del tasso variabile. Più comuni nei mutui italiani le scadenze Euribor 3 mesi ed Euribor 6 mesi.

FABI, Federazione Autonoma Bancari Italiani. Pubblica studi sui tassi medi dei mutui e sul divario territoriale. L'ultima rilevazione strutturata pubblica a 20 regioni si riferisce a giugno 2023.

Fideiussione, Garanzia personale prestata da un terzo a tutela del credito della banca. In passato richiesta frequentemente, oggi meno comune nei mutui residenziali grazie alla diffusione del Fondo di Garanzia Consap.

Foglio Informativo, Documento sintetico obbligatorio che la banca deve fornire al cliente in fase di proposta del mutuo. Contiene tutte le condizioni: TAN, TAEG, spese, durata, importo massimo, requisiti. È il documento ufficiale di riferimento, prevale sui materiali commerciali promozionali. Disciplinato dal Provvedimento Banca d'Italia del 29 luglio 2009.

IRS, *Interest Rate Swap*. Tasso swap di mercato che funziona come parametro di riferimento del tasso fisso. Le durate principali per i mutui italiani sono l'IRS 10Y, 15Y, 20Y e 30Y. A maggio 2026 l'IRS 10Y si trova intorno al 3,12%.

ISC, *Indicatore Sintetico di Costo*. Sinonimo italiano di TAEG. Vedi TAEG.

LTV, *Loan-to-Value*. Rapporto fra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile periziato, espresso in percentuale. Le banche italiane restano di norma entro l'80% per il credito fondiario (art. 38 ss. TUB), salvo eccezioni per mutui green o per accesso al Fondo di Garanzia Consap.

Mutuo green, Mutuo con tasso scontato (20-50 punti base in meno del prodotto standard) e LTV maggiorato (fino al 90-95%), riservato all'acquisto o alla ristrutturazione di immobili in classe energetica A o B.

Mutuo misto, Mutuo che permette di alternare fisso e variabile durante la vita del finanziamento, secondo le regole stabilite nel contratto. A maggio 2026 quattro banche italiane lo offrono come prodotto strutturato: Credem, Banca Mediolanum, Crédit Agricole, Banco BPM.

NPL, *Non-Performing Loans*. Crediti deteriorati delle banche. Il dato netto del sistema italiano è di €27,1 miliardi a gennaio 2026, pari all'1,28% del totale crediti.

OAM, Organismo degli Agenti e dei Mediatori. Albo professionale dei mediatori creditizi e degli agenti in attività finanziaria. Solo i professionisti iscritti OAM possono operare come intermediari nel mercato del credito.

Pass-through, Trasmissione delle variazioni dei tassi BCE ai tassi bancari applicati ai clienti. Va inteso come *proxy di trasmissione monetaria*, non come margine bancario puro.

Piano di ammortamento, Tabella che dettaglia, mese per mese, la composizione di ogni rata del mutuo: quota capitale, quota interessi, capitale residuo. È un allegato obbligatorio del contratto di mutuo.

Portabilità del mutuo, Diritto del cliente di trasferire gratuitamente il mutuo da una banca a un'altra, regolato dalla Legge 244/2007. Si esercita attraverso l'istituto della surroga.

Provvedimento Banca d'Italia 29/07/2009, Provvedimento che disciplina la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, inclusa la formula di calcolo del TAEG/ISC.

Quota capitale, Parte della rata che riduce il debito residuo verso la banca. Cresce nel tempo nei mutui con ammortamento alla francese.

Quota interessi, Parte della rata che remunera la banca per il prestito. Decresce nel tempo nei mutui con ammortamento alla francese.

Rinegoziazione, Modifica delle condizioni del mutuo (tasso, durata, tipologia) presso la stessa banca, senza atto notarile e senza spese significative. Discrezionale: la banca può accettare o rifiutare.

Spese di istruttoria, Compenso che la banca trattiene per esaminare la richiesta di mutuo. Variano da €0 (in campagne commerciali) a oltre €1.500.

Surroga, Trasferimento gratuito del mutuo da una banca all'altra. Regolato dall'art. 8 della Legge 40/2007 (Decreto Bersani). La banca cedente non può opporsi. Le spese notarili sono a carico della banca subentrante. Tempi tipici: 30-45 giorni.

TAEG, Vedi ISC. Tasso Annuo Effettivo Globale che include TAN e tutte le spese accessorie obbligatorie del mutuo.

TAN, Tasso Annuo Nominale. Costo puro del denaro, in percentuale annua, senza spese accessorie.

Tecnoborsa (Sondaggio congiunturale) Indagine trimestrale congiunta di Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa sul mercato delle abitazioni. Pubblica dati su domanda di credito, LTV, quota acquisti con mutuo. L'ultimo riferimento è Q4 2025 (pubblicato il 26 febbraio 2026).

TEGM, Tasso Effettivo Globale Medio. Pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze; serve a determinare la soglia di usura ai sensi della Legge 108/1996. Un mutuo con TAEG superiore alla soglia (TEGM + 25% + 4 punti percentuali, secondo formula di legge) è qualificato come usurario.

Trasparenza bancaria, Insieme degli obblighi informativi delle banche verso i clienti, disciplinati dal Provvedimento Banca d'Italia del 29 luglio 2009 e successive modifiche.

Disclaimer e fonti

Disclaimer

Il presente Quaderno ha finalità divulgative e di studio. Le informazioni contenute **non costituiscono parere legale, fiscale, creditizio né consulenza personalizzata**. Per ogni applicazione concreta è indispensabile rivolgersi a un professionista qualificato (mediatore creditizio iscritto OAM, commercialista, notaio, consulente legale) e fare riferimento al **Foglio Informativo della singola banca** alla data di consultazione.

I **tassi indicati** (TAN, TAEG, Euribor, IRS, tasso medio ABI, spread territoriale) sono aggiornati alla data di redazione (maggio 2026) e **sono soggetti a variazione anche nel breve periodo**: per le condizioni effettivamente applicabili al singolo cliente fa fede il Foglio Informativo della banca. I dati regionali FABI con dettaglio a 20 regioni si riferiscono a **giugno 2023** (ultima rilevazione pubblica con tale dettaglio).

Le **previsioni 2026-2027** rappresentano **scenari probabilistici qualitativi** elaborati da USEC e **non costituiscono modelli econometrici** né raccomandazioni di investimento. Le probabilità assegnate ai tre scenari sono valutazioni soggettive USEC basate sull'analisi dei fattori monetari, geopolitici e di mercato rilevanti.

I **nomi commerciali dei prodotti bancari** citati nel Quaderno sono quelli verificati alla pagina prodotto del sito ufficiale di ciascuna banca nel mese di maggio 2026; la loro presenza a catalogo è soggetta a variazione e non costituisce raccomandazione né endorsement da parte di USEC.

USEC non risponde per decisioni assunte sulla base esclusiva del presente documento. Riproduzione parziale consentita con citazione obbligatoria della fonte.

Fonti istituzionali

- **BCE**, Comunicato Governing Council, 30 aprile 2026
- **ABI**, Rapporto Mensile, edizioni gennaio, febbraio, marzo 2026
- **FABI**, Studio "In Italia mutui e prestiti più cari d'Europa", 14 marzo 2026
- **Banca d'Italia – Agenzia delle Entrate – Tecnoborsa**, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, Q4 2025 (pubblicato 26 febbraio 2026)
- **EMMI**, European Money Markets Institute, fixing ufficiale Euribor
- **EUR-Lex**, Direttiva (UE) 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 aprile 2024
- **Banca d'Italia**, Provvedimento 29 luglio 2009 sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, e successive modifiche
- **Normativa nazionale**, Legge 7 marzo 1996 n. 108; Legge 2 aprile 2007 n. 40, art. 8 (Decreto Bersani); Legge 24 dicembre 2007 n. 244; D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, artt. 38 ss. (Testo Unico Bancario)

Pubblicazioni USEC collegate

- *White Paper USEC 2026, "Il Grande Disallineamento Immobiliare 2026-2027"*, cap. 6 (capacità d'acquisto e pass-through)
- *Report Evoluzione Mutui 2021-2025 e Prospettive 2026-2027*, febbraio 2026
- *Outlook 2026-2027*, febbraio 2026
- *Osservatorio Trimestrale N.1, Q1 2026*, aprile 2026
- *Quaderno N. 02, Prima Casa e Abitazione Principale*, dicembre 2025

Verifiche dirette sui siti bancari

Verifiche USEC condotte direttamente sulle pagine prodotto ufficiali delle banche nel mese di maggio 2026: Intesa Sanpaolo, UniCredit, Banco BPM, BPER, BNL, MPS, Crédit Agricole, Banca Sella, Credem, Banca Mediolanum.

USEC, Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · Partner CasainTV Market HUB Quaderno N. 23, Maggio 2026 © 2026 USEC. Tutti i diritti riservati.

La differenza tra fisso e variabile non è una scelta di prodotto, è una scelta di profilo. La sceglie il cliente, non il mercato.

ANALISI USEC