

## Quando il mutuo è garantito dai genitori

Non sarà certo come acquistare direttamente la casa per il figlio, ma offrirsi come garante nella stipulazione di un mutuo può risultare ugualmente un aiuto prezioso, a volte addirittura decisivo. Senza l'intervento del genitore (o di un altro parente), ottenere un finanziamento dalla banca è infatti impresa difficile per un giovane impiegato con un contratto a termine o una busta paga non ancora in grado di sopportare rate elevate. Anche se non esiste alcuna norma che renda obbligatoria la presenza di una garanzia e l'ipoteca dovrebbe di per sé essere sufficiente a tutelare l'istituto che concede il credito, di fatto il fenomeno è tutt'altro che irrilevante e in continua ascesa nel nostro Paese: «In base alla nostra esperienza – osserva Valeria Picconi, direttore generale di Genworth Financial, società che assicura le banche contro i rischi di insolvenza dei mutui – i finanziamenti assistiti da garanzie di terzi sono il 20-25% del totale e nella maggior parte dei casi i garanti sono i genitori o comunque famigliari». La garanzia fornita dal terzo è dal punto di vista giuridico una fideiussione e obbliga il titolare a rispondere in solido con il mutuatario nei confronti della banca. Quest'ultima, nel momento in cui il figlio non fosse in grado di onorare la rata, avrebbe il diritto di rivalersi anche sul genitore-garante. Si tratta, dunque, di un impegno da non prendere con superficialità, anche perché si corre il rischio di doversi far carico dell'importo residuo del mutuo. Non tutti sono necessariamente in possesso dei requisiti validi per prestare la fideiussione e anche la figura del futuro garante viene attentamente vagliata dalle banche. «Il suo reddito disponibile, sommato a quello del mutuatario – sottolinea Picconi –, deve essere sufficiente a far fronte alla rata. Ma le banche fanno attenzione anche al numero delle fideiussioni già prestate e all'età: in genere chi fornisce la garanzia non dovrà superare i 75-80 anni nel momento in cui l'obbligo viene a cessare». Infine, la durata della garanzia è a volte più breve di quella del finanziamento. «Per i nostri prodotti – spiega Pierre Monnin, direttore generale di Micos Banca – chiediamo una fideiussione con una durata pari a un terzo rispetto a quella del mutuo, e comunque non superiore ai 10 anni». In fondo, il periodo più critico nel quale si rischia l'insolvenza sono i primi anni. Dopo, almeno in teoria, gli aumenti di stipendio dovrebbero consentire ai giovani di rendere più leggero il peso della rata. Maximilian Cellino