

Finanziamenti, moratorie e costi.

Glossario essenziale

Moratoria

La moratoria è una sospensione (o la sua proroga) delle scadenze di obbligazioni, disposta con una legge (o un provvedimento giudiziario). Quindi, nel caso di un mutuo su una prima casa per esempio, una moratoria dà modo di sospendere i pagamenti rateali. La moratoria ha un costo rappresentato dal compenso per la mancata disponibilità delle rate, dovuto a chi ha erogato il mutuo (o il prestito). Tipicamente sono quindi previsti interessi c.d. compensativi, in tutto o in parte a carico del cliente, che li pagherà, con le modalità concordate con la banca, al termine del periodo di sospensione una volta ripartito l'ammortamento.

Interessi

Possiamo definire gli interessi come il compenso in denaro dovuto da chi utilizza un capitale altrui o ne ritarda il pagamento. È espresso in una percentuale della somma utilizzata. Avendo riguardo alla funzione economica assoluta, distinguiamo interessi moratori, compensativi, corrispettivi.

- **Interessi moratori:** questi interessi rappresentano il compenso per un ritardo imputabile nel pagamento; hanno funzione risarcitoria, costituendo una liquidazione forfettaria del danno da ritardo nelle obbligazioni pecuniarie.
- **Interessi compensativi:** questi interessi assolvono a una funzione remunerativa, rappresentando un compenso dovuto in cambio del vantaggio della disponibilità di una somma di denaro spettante al creditore, a prescindere dalla scadenza dell'obbligazione principale o dalla costituzione in mora.
- **Interessi corrispettivi:** la giurisprudenza riconosce l'esistenza di una ulteriore categoria, gli interessi corrispettivi, da corrispondere sulle somme date a mutuo e sulle somme liquide ed esigibili. anche se talvolta i termini, compensativi e corrispettivi, vengono usati indifferentemente. L'interesse corrispettivo è dovuto al creditore sulla base del principio della naturale produttività di frutti civili di qualsiasi credito liquido ed esigibile, in base a un principio riconosciuto in via generale dalla legge per tutte le obbligazioni pecuniarie.

Mutuo (ipotecario) prima casa

Il mutuo ipotecario è la forma più diffusa di credito immobiliare offerto ai consumatori. È un finanziamento a medio-lungo termine, che in genere dura da 5 a 30 anni. Il mutuo prima casa è destinato all'abitazione principale.

Di solito il cliente riceve l'intera somma in un'unica soluzione e la rimborsa nel tempo con rate di importo costante o variabile. Serve per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, in particolare la casa di abitazione. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

È chiamato "ipotecario" perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile. Può essere concesso dalle banche e da altri operatori finanziari.

Per maggiori informazioni consulta la nostra [Guida in parole semplici](#).

Garanzia pubblica

Le garanzie servono a tutelare il finanziatore se il cliente non riesce a rimborsare il prestito. Si distinguono in personali e reali.

Le **garanzie personali** sono legate al patrimonio della persona che le fornisce; la più diffusa è la fideiussione.

Le **garanzie reali** - il pegno e l'ipoteca - sono diritti sulle cose. Il pegno riguarda i beni mobili (come un gioiello). L'ipoteca riguarda i beni immobili (come le case) o i beni mobili registrati (come le barche o le automobili).

Se il cliente non riesce a rimborsare il prestito, il finanziatore può rivalersi facendo vendere il bene in garanzia. Quando la **garanzia è pubblica** è lo Stato che offre la garanzia favorendo così la concessione di finanziamenti a determinate categorie di soggetti e attività.

Fondo Centrale di Garanzia

Con il Fondo Centrale di Garanzia (FCG) per le piccole e medie imprese, l'Unione europea e lo Stato Italiano affiancano le imprese e i professionisti che hanno difficoltà ad accedere al credito bancario perché non dispongono di sufficienti garanzie. La garanzia pubblica, in pratica, sostituisce le costose garanzie normalmente richieste per ottenere un finanziamento. La presenza di una garanzia pubblica è un incentivo alle banche per l'erogazione del credito.

SACE

È una società per azioni a totale controllo pubblico tramite la Cassa Depositi e Prestiti che ne è l'unica azionista. SACE si occupa di assicurare il credito e di fornire garanzie supplementari. Il ruolo principale della SACE è quello di assicurare gli investimenti all'estero e le transazioni internazionali delle imprese italiane, riducendone i rischi e facilitando di conseguenza le esportazioni. A seguito dell'emergenza COVID-19, SACE ha avviato il programma "Garanzia Italia" con il quale ha iniziato un programma di garanzie e ri-assicurazione per gli istituti di credito che presteranno sostegno alle imprese (e alle partite IVA). Questo programma ha avuto una dotazione iniziale di 200 miliardi di euro.

Liquidità

In parole semplici con il termine liquidità, dal punto di vista della finanza aziendale, si indica una situazione di disponibilità di denaro che, per questo, si dice liquido. Nel linguaggio economico un investimento si dice sia più o meno liquido a seconda della sua facilità o difficoltà di trasformarlo in denaro. Gli oggetti d'arte, ad esempio, sono beni molto poco liquidi perché per trovare il giusto acquirente che accetti il prezzo che pensiamo sia giusto potrebbe

volerci molto tempo. La misura di liquidità, per le aziende, è la capacità di riconvertire gli investimenti fatti in denaro, in modo tale da non dover ricorrere all'indebitamento per coprire le spese.

Credito ai consumatori

Il credito ai consumatori è un finanziamento per acquistare beni e servizi importanti per sé o per la propria famiglia – un'auto, un elettrodomestico, un corso di lingue – oppure per affrontare situazioni in cui è necessario disporre di denaro liquido. Il "consumatore" è infatti una persona che acquista per le sue esigenze private, non per quelle professionali.

Leasing

È un contratto con il quale una parte (locatore) concede all'altra (locatario) per un tempo determinato l'utilizzo di un bene, acquistato o fatto costruire dal locatore su scelta e indicazione del locatario, dietro pagamento di un canone. Il locatario ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a condizioni prefissate al termine della locazione dietro pagamento di un prezzo prestabilito

Prestito a revoca

È un prestito a tempo indeterminato, nel senso che non ha una scadenza pattuita e quindi si estingue con l'esercizio del diritto di recesso, alle condizioni indicate nel contratto, di una delle parti.

Usura

L'usura è un reato, definito dall'art 644 del codice penale come "la condotta di chi si faccia dare o promettere, a titolo di corrispettivo per una prestazione di denaro o di altra utilità (qualsiasi reato a prestazioni corrispettive), interessi o altri vantaggi usurari". L'usura è quindi una degenerazione del credito. La legge sull'usura (legge 108/1996) ha introdotto un limite ai tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento oltre il quale gli stessi sono considerati usurari (c.d. "tasso soglia"). Ai fini della valutazione della usurarietà dei tassi, si deve fare riferimento al momento in cui gli interessi sono promessi o convenuti, indipendentemente dal momento del pagamento (legge 24/2001).

L'Autorità giudiziaria è competente a accertare la sussistenza del reato.

Dal 14 maggio 2011 il "tasso soglia" è calcolato aumentando il Tasso Effettivo Globale Medio ([TEGM](#)) di un quarto, aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il "tasso soglia" e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali. La Banca d'Italia emana le [Istruzioni per la rilevazione dei TEGM](#), che tengono conto delle caratteristiche tecniche delle diverse operazioni di finanziamento. I tassi soglia non sono fissati dalla Banca d'Italia ma determinati da un automatismo stabilito dalla legge, a partire dai tassi medi di mercato rilevati trimestralmente dalla Banca d'Italia e pubblicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per contrastare il fenomeno dell'usura, la legge 108/1996 ha istituito il [Fondo di solidarietà per le vittime dell'usura](#) (art. 14) e il [Fondo di prevenzione del fenomeno dell'usura](#) (art. 15).