

Trento, 16 marzo 2023

Comunicato stampa

## Mutui a tasso variabile: rinegoziare o surrogare?

Stiamo ricevendo numerose e costanti richieste di aiuto per gestire l'inarrestabile crescita dei tassi d'interesse che si riverbera sui mutui in essere.

Esistono alcune possibilità per i consumatori per gestire al meglio il problema del rialzo delle rate del mutuo e vediamo le due vie principali, quali la rinegoziazione e la surroga.

Rinegoziare vuole dire ridefinire completamente, con la propria banca, le condizioni economiche del contratto di mutuo, in particolare, è possibile:

1. Passare dal tasso variabile al tasso fisso (**rinegoziazione per legge** se reddito Isee di 35.000 €, mutuo non superiore a 200.000 € e nessun ritardo nei pagamenti)

Proviamo a fare una simulazione:

Mutuo: 200.000,00 € - marzo 2018 - durata 20 anni

Tasso variabile: spread 2,1% + EURIBOR 6M/360 alla data del 15.3.2023 = 3,13%

Tasso minimo (FLOOR): 2,1%

**Tasso attuale: 5,23%**

**Tasso fisso rinegoziato per legge: IRS 15 ANNI 2,91% + 2,1 spread = 5,01%**

2. Passare ad un tasso fisso senza rispettare le limitazioni della rinegoziazione per legge (**rinegoziazione libera**), sapendo che questa è una facoltà del consumatore e non un diritto, quindi se la banca non intende modificare nulla, può farlo.
3. Nella rinegoziazione libera suggeriamo di valutare di far **introdurre un tetto massimo alla crescita del tasso variabile** (in gergo si definisce CAP).
4. **Surrogare** il proprio mutuo, spostandolo cioè ad altra banca con nuove condizioni economiche.

Mutuo residuo: 185.000,00 € durata 20 anni

**Tasso fisso: 3,83%** (IRS + 0,82%)

**La clausola che prevede solo un tetto minimo (FLOOR) senza un corrispondente tetto massimo (CAP) è vessatoria e quindi nulla.**

Nei mutui a tasso variabile, la clausola del contratto che introduce un tasso pavimento (FLOOR), cioè un tetto minimo sotto in quale il tasso non potrà mai scendere, è vessatoria e, quindi, nulla, se non prevede anche un corrispondente tetto massimo (CAP).

“Dalle numerose segnalazioni che riceviamo dai consumatori trentini molti contratti contengono ancora clausole che prevedono solamente tassi “pavimento” che, stando alla recente pronuncia della Corte di Appello di Milano, che ha controvertito l’orientamento sino ad ora consolidato, sono da considerarsi nulle” spiega il dott. Carlo Biasior, direttore del CRTCU.

Abbiamo predisposto una lettera tipo da inviare alla banca nel caso abbiate nel contratto una clausola FLOOR senza un CAP, con la funzione di contestarne la legittimità e interrompere i termini di prescrizione, disponibile qui ([Lettera tipo DIFFIDA Clausola Floor contratto di mutuo](#))

Il CRTCU è a disposizione dei consumatori per valutare i mutui in essere telefonando allo 0461984751 o via email alla [info@centroconsumatori.tn.it](mailto:info@centroconsumatori.tn.it)