

Trento, 14 maggio 2020

Comunicato stampa

## La portabilità o surroga: alleggerire la rata spostando il mutuo ad altra banca con nuove condizioni

In questo periodo più che mai vi è la necessità di alleggerire i carichi di spesa mensili, tra cui, per molti, la rata del mutuo: consigliamo, pertanto, di valutare anche la surroga del mutuo, che significa spostarlo ad altra banca con condizioni del tutto nuove e, ovviamente, migliori. Ma quali sono i presupposti per trasferire un mutuo ad altra banca? Lo abbiamo chiesto alle banche direttamente attraverso interviste, poco prima del periodo critico.

### Cos'è la surroga?

La surroga, chiamata anche portabilità, è la possibilità per chi abbia in corso un finanziamento di far subentrare nel contratto un nuovo finanziatore, rimborsando anticipatamente il capitale residuo alla banca che lo aveva prestato, rinegoziando il finanziamento e approfittando delle offerte più convenienti reperibili sul mercato.

Introdotta dalla legge 40/2007, c.d. Decreto Bersani, all'articolo 120-quater, la surroga è permessa per ogni tipo di finanziamento, anche se il campo di applicazione più comune è quello dei mutui ipotecari.

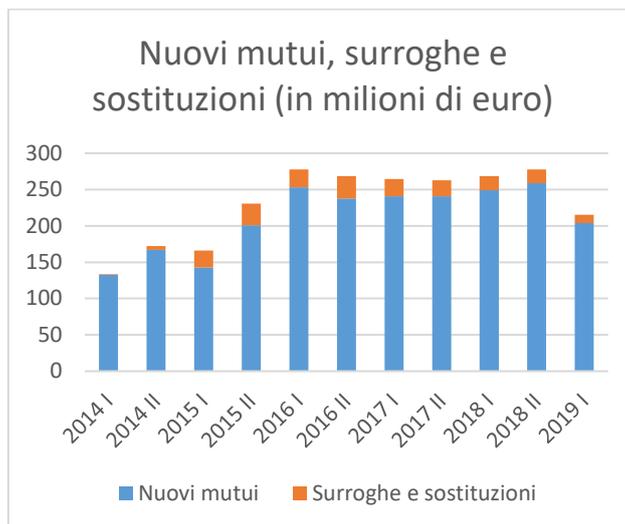
La surroga del mutuo permette di:

- trasferire il proprio mutuo ad un'altra banca **a costo zero**;
- ottenere con la nuova banca **condizioni migliori**, rinegoziando il tasso di interesse, lo spread, la durata del mutuo e le eventuali spese aggiuntive.

Dai dati di Banca d'Italia (Economie regionali - L'economia delle province autonome di Trento e Bolzano - Aggiornamento congiunturale n° 26 - Novembre 2019), emerge che i mutui surrogati sono una minima percentuale rispetto ai nuovi mutui e questo evidenzia una scarsa propensione delle banche a favorire questa importante possibilità, che invece potrebbe portare notevoli vantaggi alla clientela.

\*Grafici elaborati dal CRTCU

		Nuovi mutui	Surroghe e sostituzioni	Percentuale di surroghe
2014	I	132,84	0,73	0,55 %
	II	167,02	5,37	3,22 %
2015	I	142,83	23,21	16,25 %
	II	200,88	29,79	14,83 %
2016	I	263,20	24,34	9,25 %
	II	237,70	30,57	12,86 %
2017	I	240,60	23,71	9,85 %
	II	240,64	22,26	9,25 %
2018	I	249,33	19,04	7,64 %
	II	259,01	18,48	7,14 %
2019	I	202,81	11,56	5,67 %



### Quando e come surrogare?

Prima di procedere con la surroga è importante:

1. verificare le condizioni del proprio mutuo (tasso, spese, rate, durata e capitale residuo);
2. scegliere quali vantaggi si cercano dalla sostituzione del mutuo (rate più basse, risparmio sugli interessi, rimborso flessibile, ...);
3. confrontare le offerte delle altre banche, chiedendo informazioni dettagliate, trasparenti e comparabili.

Qualora si decida di cambiare, è importante tenere presenti le seguenti condizioni:

- la vecchia banca **non può impedire la surroga né applicare penali** o spese per il cambiamento;
- **non possono essere imposti al cliente costi** di alcun genere, neanche in forma indiretta: non si devono pagare ad esempio gli accertamenti catastali, l'istruttoria, le spese notarili ecc.;
- la banca originaria può sempre offrire una **rinegoziazione** delle condizioni del mutuo, ma sempre senza spese;
- la surroga deve avvenire **entro 30 giorni** dal momento in cui il cliente chiede alla nuova banca mutuante di subentrare nel rapporto originario, altrimenti il cliente ha diritto ad un **risarcimento**;
- la surroga non deve mai comportare il venir meno dei benefici fiscali di cui si gode.

### Condizioni per la surroga: il rilevamento delle condizioni prima del lockdown

Verso la fine di febbraio abbiamo intervistato alcune banche presenti in città e abbiamo rilevato le condizioni per le surroghe. Ognuna di loro propone delle condizioni minime riguardo la durata e l'importo finanziabile, al di sotto delle quali l'operazione per loro non è più conveniente. Di seguito le condizioni applicate:

	<b>DURATA</b>	<b>IMPORTO MINIMO</b>	<b>ALTRO</b>	<b>DURATA ISTRUTTORIA</b>	<b>PERCENTUALE DI SURROGHE</b>
<b>MONTE PASCHI</b>	Da 5 a 35 anni (fino ai 75 anni del richiedente alla scadenza)	€ 50 000 Raramente derogabile	No spese, perizia tecnica nuova ma a carico della banca Per il calcolo del tasso si guarda il valore della sola perizia e non di acquisto Consegnato PIES	1 mese	30% sui mutui totali (spesso anche più di una)
<b>VOLKSBANK</b>	Non oltre i 25 anni	€ 100 000 spesso derogati	80% LTV No spese, notaio scelto dalla banca Si trasferiscono solo le fidejussioni firmate nell'atto notarile Proposta assicurazione contro il debito residuo	1 mese e mezzo	1/3 dei mutui totali (tante rinegoziazioni)
<b>BANCA POPOLARE DI SONDRIO</b>	Tasso fisso 20 anni, tasso variabile 25 anni	Circa € 100 000	Nessuna campagna con pacchetti ad hoc per la surroga, il tasso è negoziato ad personam	1 mese massimo	5% sui mutui totali
<b>CHE BANCA!</b>	Da 10 anni	Circa € 75 000	Solo per mutui prima casa, esistenti da almeno 1 anno (2 anni se già surrogati) Polizza scoppio e incendio gratuita a carico della banca NO MICROIMPRESE	2 mesi massimo	30% sui mutui totali
<b>CASSA RURALE TRENTO</b>	Durata negoziabile con il cliente	Circa € 50 000 (derogabile)	Banca radicata sul territorio, tende a curare il rapporto con il cliente e punta a fidelizzarlo, guardando allo sviluppo potenziale del rapporto Consegnato PIES	20 gg circa	Più in uscita che in entrata (tante rinegoziazioni)
<b>BPM*</b>	Da 5 a 30 anni			45 gg	
<b>INTESA SANPAOLO*</b>		€ 50 000		40 gg	
<b>CREDEM*</b>	Da 10 a 20 anni		Fino al 70% LTV Rate mensili, trimestrali o semestrali		
<b>UNICREDIT*</b>	Da 5 a 30 anni	€ 50 000			
<b>DEUTSCHE BANK*</b>	Da 10 a 30 o 40 anni (fino ai 75 anni del richiedente alla scadenza)	€ 50 000	Polizza scoppio e incendio gratuita		

\* Banche che non hanno fornito informazioni – le informazioni riportate provengono dalla sezione trasparenza dei relativi siti online

Si rileva dunque che le banche, pur disposte a deroghe, surrogano soltanto mutui consistenti, che permettono loro di conseguire ricavi. Il consumatore che rientri nei parametri da loro richiesti può scegliere di surrogare, prestando particolare attenzione al fatto che è surrogabile **ogni tipo di finanziamento**, ai **tempi di surroga** (oltre i 30 gg si può chiedere un risarcimento!), a eventuali **costi** applicati in via indiretta, che non sono dovuti, e al fatto che **servizi accessori** come l'apertura di conti corrente e le assicurazioni non sono obbligatori, se non per la polizza scoppio e incendio: da notare che può essere tenuta in vita la **polizza sottoscritta originariamente** all'erogazione del mutuo, sia presso altre banche, sia presso istituti assicurativi esterni, semplicemente cambiando il vincolo e spostandolo a favore della banca presso cui si surroga, tramite comunicazione all'assicuratore.

### **Attenzione! Possono surrogare gratuitamente anche le micro-imprese**

Ai sensi dell'art. 120-quater citato prima, possono usufruire della surroga sia le persone fisiche che le micro-imprese. Per micro-imprese si rinvia alla definizione dell'articolo 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n.11, per cui sono micro-imprese le imprese che:

- occupano **meno di 10 persone**
- realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo **inferiore a 2 milioni** di euro.

Dai rilevamenti effettuati, è emerso che la surroga per le microimprese è poco praticata, si crede, per mancanza di conoscenza del valido strumento. Ad oggi non esistono dati ufficiali in merito alla surroga effettuata da microimprese, sperando che questo dato venga a breve inserito nei rilevamenti economici.

Il CRTCU è a disposizione per informazioni e assistenza sulla surroga dei finanziamenti telefonando allo 0461984751 o scrivendo all'indirizzo [info@centroconsumatori.tn.it](mailto:info@centroconsumatori.tn.it).