

Si può cambiare banca se fa condizioni migliori

## **La surroga del mutuo: bene conoscerla**

Nessuna spesa a carico del mutuatario

di Paolo Bellini



Il tema interessa tutti coloro che hanno stipulato un mutuo prima casa da qualche anno e si sono accorti che un nuovo istituto bancario è in grado di offrire condizioni migliori. Il riferimento è al rimborso del debito residuo, alle rate e alla loro consistenza e alla durata del mutuo stesso.

La surroga del mutuo si è resa possibile, al grande pubblico, da quando si è introdotto la portabilità dell'ipoteca (legge n° 40 del 2 aprile 2007 - cosiddetta Legge Bersani). Infatti la surroga è una soluzione di finanziamento che prevede il trasferimento di un prestito già attivo ad un nuovo istituto, che si reputa in grado di assicurare condizioni migliori come il miglioramento del tasso d'interesse e la durata pianificando un nuovo piano di rimborso. Il tutto senza alcuna spese accessorie per l'operazione, grazie appunto alla portabilità dell'ipoteca.

L'istituto consiste nell'acquisizione da parte di un nuovo istituto di credito del debito residuo e l'elaborazione di un nuovo piano di ammortamento. Con la surroga la banca fa elaborare la stima dell'immobile, a spese proprie, per valutare che vi sia capienza per l'ipoteca a garanzia del debito residuo. Poi il mutuatario ha diritto alla revisione dello spread e della tipologia di tasso. Tutti benefici insperati qualche anno fa.

Con la surroga del mutuo si può anche cambiare il tipo di tasso di interesse, da variabile a fisso e rivedere, come abbiamo detto, la durata del piano di ammortamento. Con la surroga la nuova banca acquisisce esclusivamente il debito residuo e propone, in sostanza, una soluzione relativa al solo piano di rimborso di questa somma.

Non sono previste spese accessorie perché, vista la portabilità del mutuo, non è necessaria una nuova iscrizione ipotecaria. Anche le spese e le competenze notarili sono a carico della nuova banca. Ciò lo stabilisce legge 244 del 24 dicembre 2007 (Manovra Finanziaria 2008) che stabilisce, appunto, che con la surroga del mutuo deve essere garantita al cliente "l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura." Ecco perché tutta l'operazione deve essere condotta senza sopportare spese di sorta, neanche quelle relative all'atto notarile.

In pratica cosa avviene: si fa la trattativa con la banca scelta per la surroga, si sottoscrive la relativa domanda e si consegnano i documenti anagrafici, reddituali e immobiliari richiesti. La banca originale è tenuta per legge (entro massimo 10 giorni lavorativi dalla richiesta scritta) a comunicare l'ammontare del debito residuo del vecchio cliente. Con questo dato la nuova banca elabora le condizioni, la durata, il tasso e l'ammontare della rata mensile. Se per il mutuatario tutto va bene si passa alla formalizzazione della surroga e la compilazione dell'atto unico con il relativo contratto di mutuo. Con l'atto pubblico, che mette in campo il nuovo istituto di credito si ottiene la quietanza di pagamento rilasciata dalla vecchia banca e l'annotazione della surroga stessa a margine dell'ipoteca originaria.