



**KREDITONLINE**

MEDIAZIONE CREDITIZIA

# LA SURROGA FACILE

(Guida n.1)

**KreditOnline Mediazione Creditizia Srl**  
Iscrizione Oam M301 - Ivass E000585138  
P.Iva 10471761006

Sede Legale: Via F. S. Correrà, 11 - 80135 Napoli  
Sede Op.: Prima Trav. Paolo della Valle, 22-24  
80126 Napoli - Italy  
Tel. +39 081641738 - Fax +39 0812472586  
[www.kreditonline.it](http://www.kreditonline.it) - [info@kreditonline.it](mailto:info@kreditonline.it)



## **INDICE**

### **Guida n.1**

Introduzione

Riferimenti normativi

Vantaggi

Limitazioni

Procedura

Valutazione

### **Guida n.2**

*Considerazioni*

Quasi ogni giorno i giornali titolano riguardo l'incremento registrato sul mercato dei mutui nel 2014 e nel primo trimestre del 2015. A fare da traino a questa ripresa è proprio il segmento dei mutui di surroga. Si registra infatti che nei primi tre mesi del 2015 esso rappresenta circa il 60% delle erogazioni totali. Un altro fatto nuovo e di rilievo è il costo del denaro sceso a livelli mai visti in passato, grazie anche alle recenti politiche della BCE.

Si prospetta quindi una opportunità davvero allettante per i possessori di vecchi mutui per approfittare di questa situazione ricorrendo alla surroga.

Ciò nonostante a tutt'oggi molti risparmiatori non conoscono ancora questa possibilità.

La Surroga è l'operazione mediante la quale si trasferisce il proprio mutuo presso un'altra banca che offre **condizioni migliorative**.

## I Riferimenti Normativi

Attraverso la surroga si concretizza la cosiddetta "portabilità del mutuo". Già prevista dall'art. 1202 del codice civile, è stata poi regolamentata con la Legge 40/2007 (Legge Bersani) e successivamente con la Legge 244/2007 (Finanziaria 2008), introduttive di numerose semplificazioni procedurali e benefici ad esclusivo vantaggio dei mutuatari.

Se in passato il trasferimento richiedeva la cancellazione della vecchia ipoteca e la conseguente iscrizione di una nuova, oggi la procedura si concretizza mediante l'aggiornamento dei registri immobiliari, con l'annotazione del nome della banca subentrante a margine della vecchia ipoteca. Altra nota positiva è l'introduzione delle norme che decretano l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura (quindi nessun costo bancario o notarile) nel trasferimento del mutuo tra il cliente e la banca subentrante.

In sintesi, grazie a questo nuovo quadro normativo, la surroga consente il trasferimento del mutuo con **procedura semplificata e a costo zero**.

## I Vantaggi

Il principale vantaggio della surroga è la possibilità di **modificare i parametri** del mutuo rendendolo più economico. E' quindi possibile modificare:

- il tipo di tasso, potendo scegliere di passare da un tasso variabile ad uno fisso o viceversa. In tal modo al mutuatario è consentito di modificare la scelta fatta in sede di stipula;
- lo spread, scegliendone uno più economico ed abbattendo così il tasso finale;
- la durata, accorciando il piano per ridurre il costo degli interessi o allungandolo per rendere la rata più sostenibile.

Il nuovo mutuo proposto potrebbe inoltre prevedere minori spese (assicurazione, spese di incasso rata, spese di gestione, etc.) rispetto al mutuo originario, permettendo così un ulteriore risparmio. Riguardo alle spese assicurative (quelle obbligatorie ossia la polizza incendio e scoppio), in caso di surroga è possibile anche

spostare la polizza assicurativa sul nuovo mutuo. Il beneficiario della polizza diventerà quindi la banca subentrante. In alternativa, nel caso in cui la nuova banca offrisse spese assicurative più ridotte, si potrebbe invece rescindere dal contratto e richiedere il rimborso della quota del premio assicurativo non goduta (Regolamento n° 35 dell'Isvap del 1° dicembre 2010 e successive disposizioni dell'ABF del 25 ottobre 2011). Bisognerà pertanto valutare quale sia soluzione più vantaggiosa.

In genere poi, al mutuo sono legate anche assicurazioni (infortuni, malattia, vita o perdita impiego) che, pur essendo facoltative, rappresentano per le banche delle garanzie aggiuntive spesso determinanti ai fini della stipula, ma che allo stesso tempo rappresentano per noi una non trascurabile voce di spesa nell'economia complessiva del mutuo. Anche per queste assicurazioni valgono le considerazioni appena fatte in merito alla possibilità di richiedere il rimborso della quota del premio non goduta. E' consuetudine che la banca subentrante proponga delle coperture assicurative. Ai sensi del regolamento Isvap del 1° luglio 2012 la polizza assicurativa proposta dalla banca erogante non è

obbligatoria, essendovi assoluta libertà di ricercare sul mercato le compagnie che offrono le condizioni più convenienti e potendo in tal modo realizzare un ulteriore risparmio.

## I Limiti

La prima importante limitazione della surroga è che essa può essere esercitata solo per un importo pari a quello del capitale residuo. Una eventuale richiesta di un importo aggiuntivo di finanziamento richiederebbe invece il ricorso alla "sostituzione" che non gode dei vantaggi previsti dalla normativa anzidetta.

La surroga può incontrare poi altre limitazioni di diverso tipo. Limitazioni di tipo economiche legate ad esempio alla situazione reddituale dei contraenti che, nel frattempo, potrebbe essere peggiorata (o potrebbe essere considerata dalla nuova banca non sufficiente in assenza di ulteriori garanzie). Una limitazione di tipo personale potrebbe essere invece l'età dei richiedenti nel caso in cui si volesse richiedere un allungamento del piano di rimborso. Un'altra limitazione è legata al fatto che nella surroga tutte le parti devono intervenire, con le stesse

posizioni ricoperte nel mutuo originario, anche nel rapporto con la nuova banca. Quindi non è possibile cambiare i garanti, i coobbligati, i terzi datori di ipoteca ed ovviamente i mutuatari. Infine la surroga può essere richiesta solo per mutui acquisto o ristrutturazione.

## La Procedura

Una volta avviata la pratica di surroga la banca prescelta contatta la banca uscente per richiedere il conteggio estintivo del mutuo. L'iter procedurale si svolge nella piena collaborazione tra le due banche dove la banca uscente ha il dovere di agevolare il trasferimento del mutuo. La banca subentrante provvede ad estinguere il debito residuo sostituendosi al creditore originario nella relazione con la banca uscente.

Per quanto riguarda gli aspetti notarili, come detto in precedenza, non è necessario cancellare l'ipoteca originaria ma soltanto effettuare un cambio di attore annotando la banca subentrante. Pertanto nei registri immobiliari la surroga ed il nome del nuovo creditore saranno indicati con semplice annotazione a margine della vecchia ipoteca.



## La Valutazione

Valutare una surroga vuol dire verificare con attenzione molte variabili e quantificarle esattamente il valore in modo da stimarne correttamente l'incidenza.

Occorre pertanto:

- verificare le condizioni ed i costi del mutuo attuale.

Il tasso applicato, la durata residua del mutuo, gli interessi già corrisposti e quelli ancora da corrispondere, il capitale residuo da restituire;

- capire quali vantaggi si punta ad ottenere.

Risparmio sugli interessi, rata più sostenibile, riduzione del piano di rimborso, etc;

- fare valutazioni anche in merito alle spese accessorie. L'assicurazione, le spese di incasso delle rate ed altri costi presenti nel vostro mutuo vanno confrontati con quelli della banca subentrante.

Tutto questo significa confrontare un buon numero di offerte alternative per identificare quelle più vantaggiose rispetto al mutuo in essere. Determinante in questa fase potrebbe essere la possibilità di beneficiare della

consulenza e del supporto di un **consulente finanziario indipendente** per approfondire i vari aspetti delle proposte ed effettuare simulazioni e calcoli di confronto, ma soprattutto per essere da supporto nell'importante scelta della tipologia di tasso (fisso o variabile) per la durata residua del nostro mutuo. Questa scelta infatti richiede una serie di considerazioni molto tecniche che si spera di poter affrontare insieme nella prossima parte della guida.

**LE MINI GUIDE DI KREDITONLINE**

**© RIPRODUZIONE RISERVATA**