

La portabilità del mutuo - Finanziaria

Ultimo aggiornamento domenica 21 febbraio 2010

Il decreto "Bersani" ha introdotto la disciplina della cosiddetta "portabilità" del mutuo, tecnicamente conosciuta come surrogazione.

Chiunque ha in essere un mutuo può scegliere di cambiare banca senza dover estinguere il mutuo precedente e contrarne un altro, ma facendo subentrare la nuova banca nel credito ed in tutte le garanzie, in primis in quella ipotecaria. La finanziaria 2008 ha proibito i costi aggiuntivi. Quali sono i vantaggi della surrogazione??

Vediamoli assieme: si consente di negoziare condizioni migliori con un'altra banca;- rispetto alla procedura normale (cancellazione e nuovo mutuo) si risparmia sul costo degli atti, e si evita di dover pagare di nuovo l'imposta sostitutiva (0,25% o 2% della somma erogata).

- è vietato alle banche far pagare spese per la surrogazione. Con la legge finanziaria 2008 viene previsto che la banca originaria non possa applicare nessuna penale né onere di anticipata estinzione e che la banca subentrante non debba far pagare nulla a titolo di concessione del mutuo, istruttoria e veriche catastali.

Ricordiamo però che ancora meno cara e più semplice della surrogazione è la semplice "rinegoziazione" delle condizioni di mutuo con la propria banca: ciò avviene quando la banca mutuataria concede di cambiare tasso, durata, modalità di restituzione ecc. di un mutuo in essere.

La Finanziaria 2008 ha previsto che non ci sia nessuna penale né spesa per qualunque variazione di condizioni del mutuo (e quindi anche per la sua rinegoziazione) e ha inoltre confermato che la rinegoziazione possa avvenire con scrittura privata semplice (non autenticata).

La surrogazione ha regole precise:

1) in primo luogo è necessario che la nuova banca subentri esattamente nel credito della banca precedente.

Pertanto se il debito residuo ammonta a 52.000,00 euro, non è possibile chiedere alla nuova banca un importo superiore.

Se si ha necessità di un finanziamento superiore, allora è indispensabile affiancare la surrogazione con un altro finanziamento, addirittura con un altro mutuo ipotecario se la nuova banca lo richiede.

2) perchè la surrogazione possa operare, è necessario un atto notarile da cui risultino sia in nuovo mutuo, sia la quietanza della banca precedente.

Ciò comporta che entrambe le Banche debbano firmare. E' vero che la legge impone alla prima banca di consentire la surrogazione di quella nuova; ma è vero anche che spesso le Banche hanno qualche difficoltà a coordinarsi e trovarsi d'accordo sul medesimo testo; quindi è possibile che la procedura sia più lunga di quella di un mutuo, per la novità della materia e la necessità di trovare un testo che metta d'accordo i due creditori.

Lo studio notarile Terracina si occupa anche di pratiche di surrogazione. Il costo della pratica varia a seconda dell'ammontare del mutuo e della relativa ipoteca, e dipende anche dal tipo di istruttoria che viene richiesta dalla nuova banca. Se la nuova banca chiede al Notaio una visura ventennale, invece di una semplice visura di aggiornamento, il costo sarà più elevato; così pure sarà più elevato se le banche pretendono di redigere due atti (uno di nuovo mutuo ed uno di quietanza) anziché un unico atto che li contiene entrambi.

La formulazione della nuova legge finanziaria prevede l'esclusione dei costi di concessione del mutuo, istruttoria e veriche catastali. Data la formulazione non chiarissima non si comprende ancorase le spese notarili (costo necessariamente da sostenersi per la verifiche e gli adempimenti di legge) restino a carico del mutuatario o della nuova banca. Si attendono pertanto delucidazioni sul punto dalle istituzioni preposte.

Notaio Valeria Terracina