Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

**Centro Tutela Consumatori Utenti**

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

# Mutui casa: è corsa alle surroghe

Gio 14/11/2019 - 11:21

**Il CTCU: affrettatevi a verificare le opportunità di una surroga**

È corsa alle surroghe dei mutui. Secondo MutuiOnline.it le surroghe dei mutui nello scorso mese di settembre sono praticamente raddoppiate rispetto alle surroghe del settembre 2018. Anche in ottobre il trend risulta sostenuto. Il consiglio dal CTCU è quindi quello di affrettarsi a sfruttare questo momento favorevole di discesa dei tassi, perché la situazione potrebbe anche invertirsi.

## La terza ondata di surroghe

Quella in corso è la terza ondata di surroghe in Italia, dopo quelle registrate tra il 2014 ed il 2015 e tra il 2017 e la metà del 2018. Si ricorda che la surroga – operazione con la quale si sposta il mutuo in essere presso una banca ad un'altra banca, che offre condizioni più favorevoli – è completamente gratuita. Non sono previsti a carico del mutuatario nemmeno costi notarili in quanto non viene modificato l'importo del mutuo e quindi i valori sui quali si basa l'ipoteca non vengono variati.

## Il risparmio di spesa

I tassi, come detto, sono favorevoli e, oggi come oggi, per un mutuo con LTV al 50% (cioè di un mutuo con valore non superiore al 50% del valore della casa, in inglese “loan to value”) è possibile spuntare anche tassi fissi inferiori all'1%, per non parlare del variabile che può raggiungere valori intorno allo 0,50%.
Ciò si traduce in un chiaro risparmio di spesa che, come già riferito in un nostro precedente comunicato stampa di qualche settimana fa, può arrivare a toccare anche gli 800/900 euro all'anno, e addirittura i 15/20.000 euro di risparmio sull'intera durata residua.

**L'andamento dei tassi di riferimento**

I tassi di riferimento per i mutui a tasso fisso e a tasso variabile sono rispettivamente l'IRS e l'euribor. Orbene, mentre l'IRS 20 anni quotava a settembre 2018 un 1,50%, a fine ottobre 2019 lo troviamo intorno allo 0,45%. L'euribor 6 mesi era al -0,268% a settembre 2018, mentre a fine ottobre 2019 era sceso a -0,348.

Spiega Walther Andreaus, direttore del CTCU: “Il momento è favorevole per surrogare il proprio mutuo; riteniamo che siano ancora molti i mutuatari in Alto Adige che hanno in corso mutui con tassi, soprattutto variabili, non più in linea con quelli di mercato e potrebbero beneficiare dei risparmi connessi ad una surroga. L'occasione non andrebbe sprecata, soprattutto perché nelle ultime settimane ci sono già accenni di rialzo dei tassi di riferimento. Affrettarsi dunque e non esitare anche a cambiare banca, se la vostra si dimostra insensibile a venire incontro alle vostre richieste di rinegoziazione.”

**Alcuni consigli:**

- raccogliete almeno 2/3 offerte di surroga da altre banche;
- verificate anche attraverso i comparatori online (es. mutuionline.it) se la surroga fa al caso vostro;
- la surroga conviene soprattutto se avete ancora da rimborsare almeno il 60/70% del vostro mutuo;
- la banca non vi può chiedere alcun costo o spesa, nemmeno gli oneri notarili di stipula della surroga;
- con il nuovo mutuo potete modificare il tasso e la durata, ma non il capitale residuo da surrogare;
- la nuova banca non può obbligarvi ad aprire un nuovo conto corrente, né una polizza vita: si tratta di divieto imposto dall'art. 36-bis del decreto Salva Italia (d.l.201/2011) che dispone: “è considerata scorretta la pratica commerciale di una banca, di un istituto di credito o di un intermediario finanziario, che ai fini della stipula di un contratto di mutuo, obbliga il cliente alla sottoscrizione di una polizza assicurativa erogata dalla medesima banca, istituto o intermediario ovvero all'apertura di un conto corrente presso la medesima banca, istituto o intermediario”. L'Antitrust ha avviato di recente istruttorie contro 3 noti istituti nazionali per violazione di tale disposto;
- fate verificare i vostri conteggi di surroga presso consulenti indipendenti: il CTCU mette a disposizione il proprio servizio di consulenza dedicato, per valutare assieme agli interessati le possibilità e le procedure di surroga. Gradito l'appuntamento telefonico al numero: 0471-975597 in orario di ufficio. Per la consulenza portate con voi una copia completa del contratto di mutuo in essere e almeno un paio di offerte di surroga.