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 prima casa: sfruttate il potenziale di risparmio di una rinegoziazione

Mer 16/08/2017 - 11:21

Attenzione a non aumentare l'importo nella surroga del mutuo!

Il “confronto mutui” del CTCU permette di valutare la convenienza del proprio mutuo

Chi ha in corso un mutuo, stipulato ancora alcuni anni fa, può beneficiare dei tassi favorevoli attualmente offerti dal mercato. Vi sono due modi per liberarsi del vecchio e caro mutuo: traslocare il mutuo presso un'altra banca (la cd. surrogazione, possibile per i mutui ipotecari), oppure ottenere condizioni più vantaggiose attraverso una rinegoziazione con la propria banca.

Il CTCU consiglia ai mutuatari di provare in primo luogo con la propria banca la rinegoziazione del mutuo esistente a condizioni più vantaggiose. Se, infatti, si ottiene un tasso più vantaggioso, questo ha effetto da subito, ed il risparmio si concretizza già a partire dalla prossima rata in pagamento. In un caso seguito di recente dai consulenti dell'Associazione è stato possibile ridurre la rata mensile di 50 euro, trasformando il tasso variabile con soglia in un tasso fisso più conveniente. **Considerando l'intera durata residua del mutuo, è stato possibile realizzare un risparmio di ben 12.000 euro.**

Nel caso in cui il mercato offra poi condizioni migliori anche rispetto a quelle della rinegoziazione, è sempre possibile chiedere la cd. “surrogazione” del mutuo. La legge (art. 120-quater del TUB) prevederebbe un termine di 30 giorni lavorativi per chiudere l'eventuale procedura di surroga; l'esperienza ci insegna che di norma passano però anche dai 2 ai 3 mesi prima che la surroga si concluda. Ricordiamo che la surrogazione è un'operazione del tutto gratuita, e nessuna delle banche coinvolte può richiedere il pagamento di costi, penali o spese. Ciononostante i consulenti del CTCU hanno avuto modo di constatare che alcune banche hanno trovato vie per aggirare queste previsioni di legge.

Per godere dei vantaggi della surroga è tuttavia necessario che l'importo del mutuo sia “uguale” a quello del debito residuo dovuto (le altre condizioni, quali durata e tasso, possono invece essere modificate). Nel caso in cui l'importo del nuovo mutuo venga aumentato, ad esempio, di alcune

migliaia di euro, la procedura non viene più classificata quale surroga, ed i clienti sono tenuti a pagare le spese di banche e notaio. Inoltre, se il vecchio mutuo non era interamente destinato alla costruzione o all'acquisto di un immobile, la banca uscente potrebbe anche chiedere una penale per l'estinzione anticipata (da verificare il contratto).

Anche qui i casi trattati dai consulenti del CTCU mostrano che anche un piccolo aumento (se relazionato al debito residuo) **può comportare costi aggiuntivi anche nell'ordine di 5.000 euro e più**, in quanto sono da pagare le penali alla banca uscente, le spese peritali, le spese di apertura del nuovo mutuo nonché la parcella del notaio. In caso di surroga ad importo invariato, la procedura non avrebbe comportato invece alcun costo.

Da qui il nostro consiglio di consultare un esperto indipendente prima di apporre la propria firma su documenti bancari che riguardano importi consistenti. Come mostrano i casi che incontriamo nella consulenza quotidiana, alcune decisioni avventate possono davvero costare care. **L'attuale confronto mutui (disponibile sul sito del CTCU www.consumer.bz.it e nelle sedi) permette di ottenere una panoramica dei tassi** attualmente offerti dal mercato.

Si ricorda che presso il CTCU è disponibile un servizio di consulenza dedicato al settore bancario e finanziario, previa fissazione di un appuntamento (tel. 0471-975597).