

Riforme mancate L'Euribor è sceso ai livelli precedenti la crisi dei subprime. Il cambio conviene se si taglia lo spread di almeno lo 0,5%

Mutui, rottamazione senza spinte

Molti gli ostacoli burocratici da superare. E le banche fanno melina se i clienti chiedono la surroga

DI GINO PAGLIUCA

Il costo del denaro è sceso ai livelli precedenti la crisi dei subprime. E, a questo punto, la domanda è d'obbligo: vale ancora la pena «rottamare» un finanziamento variabile in corso? La risposta è sì, purché il vecchio mutuo abbia uno spread rispetto all'Euribor di almeno un punto e mezzo, cioè sia praticamente fuori mercato. Oggi, infatti, si trovano mutui con spread dello 0,6/0,7%. Ai tassi attuali è questa la condizione minima perché la «rottamazione» o «surrogazione» — introdotta dal decreto Bersani — sia conveniente.

Il confronto

A questa considerazione si giunge confrontando le condizioni dei finanziamenti variabili per 120 mila euro e durata ventennale accesi nel periodo 2003/2005 con le condizioni che si possono strappare oggi surrogando il prestito e mantenendo invariata la durata del rimborso. In tutti e tre i mutui considerati, il cambio del vecchio finanziamento variabile con uno dall'indicizzazione più favorevole, e pari durata, apporta un lieve vantaggio sul montante, ovvero sulla spesa totale, con un risparmio che varia da 1.100 a 1.600 euro. Ma, soprattutto, porta a un immediato sollievo sull'esborso mensile, che scende di 70/100 euro, con un gap destinato però a destinare a decrescere rata dopo rata.

Il paragone tra un vecchio mutuo variabile contro un nuovo prestito indicizzato di eguale durata è l'unico strettamente fattibile da un punto di vista finanziario, perché confronta prodotti della medesima natura: infatti anche se l'andamento futuro dell'Euribor è incognito, le eventuali variazioni giocherebbero in ma-

niera simile sia sul vecchio che sul nuovo mutuo.

Il match tra la prosecuzione del contratto in corso e surroga con un mutuo a tasso fisso dà un risultato favorevole al mantenimento dello status quo, ma per cifre tra i 2.000 e i 2.400 euro. Una somma che, considerando la riduzione della rata nei primi anni comunque ottenuta, appare ragionevole per assicurarsi un'assoluta tranquillità futura.

Se lo scopo è quello di abbassare in misura drastica la rata, bisogna allungare la durata del finanziamento; la riduzione va dai 200 euro che si ottengono surrogando il vecchio mutuo con uno di durata ventennale ai quasi 300 conseguiti se si prolunga a un trentennio. Il rovescio della medaglia è il forte aumento del costo totale da sostenere: portando a trenta anni il mutuo avviato nel 2005 si avrebbe una maggiore spesa di quasi 54 mila euro se si

opta per il tasso variabile e di oltre 65 mila passando al fisso.

Le difficoltà

La convenienza si scontra anche con le difficoltà nell'operazione: la surrogazione è poco praticata, anche se qualcosa si è mosso con il lancio di prodotti ad hoc. Il più recente è quello di Barclays Woolwich. Spiega il direttore mortgage business Stefano Dragoni «La sostituzione del mutuo è il business più promet-

tente del mercato: ci aspettiamo che accadrà quello che già si verifica nei Paesi anglosassoni, con il lancio di prodotti a tasso fortemente promozionato che portino i clienti cambiare banca con frequenza. Un'ondata di sostituzioni potrebbe avvenire se l'Euribor scendesse ai livelli di un paio di anni fa: in questa ipotesi verrebbero sostituiti i tassi fissi».

La procedura di Barclays considera anche l'eventualità, non re-

motata, che la banca surrogata faccia

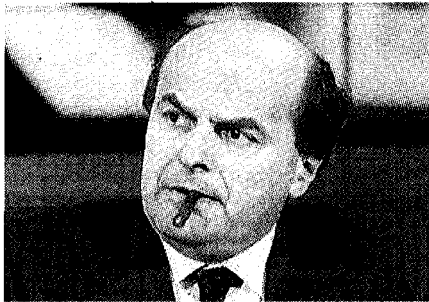
«resistenza passiva». Al proposito Dragoni spiega: «Il percorso prevede che un procuratore della banca surrogata si presenti dal notaio per l'atto di surroga. Se non lo fa, effettuiamo l'operazione lo stesso e saldiamo noi il vecchio istituto con un bonifico. Un sistema che abbiamo ideato mettendoci per così dire davanti a uno specchio: se fossimo noi a essere surrogati rispetteremo le leggi, ma certo non ci faremmo in quattro per collaborare alla riuscita dell'operazione».

I consigli

Ma che cosa succede da un punto di vista tecnico se la vecchia banca fa melina? Spiega il notaio Pietro Caserta, che nel Consiglio nazionale del Notariato ha la delega ai rapporti con le banche: «L'operazione si compone di tre diverse fasi: la quietanza della banca surrogata, la surroga dell'ipoteca, il nuovo contratto di mutuo. Di queste tre fasi, solo una, e cioè la surroga, necessita dell'intervento del notaio».

Se la banca surrogata non si presenta alla stipula dichiarando nell'atto di aver ricevuto il saldo è necessario che chi effettua il pagamento si faccia dare la quietanza, che ovviamente la banca saldata non può negare. Per questo basta una scrittura privata con data certa (una raccomandata o la registrazione senza spese di una copia all'Ufficio del registro). Non c'è altro da fare perché né il testo originario del decreto Bersani né le modifiche della Finanziaria costringono alla «diligenza» le banche surrogate.

«Il legislatore — commenta Caserta — poteva spingersi un po' oltre rispetto a quanto ha fatto nella Finanziaria, dove si è limitato a prevedere procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, con un'espressione un po' troppo generica».



Regole
 Il ministro uscente Pierluigi Bersani che ha promosso le liberalizzazioni. A destra: Paolo Piccoli alla guida dei notai

www.ecostampa.it

Istruzioni per l'uso

Le tre strade percorribili

Sono tre i metodi per sostituire un mutuo giudicato troppo oneroso con uno a condizioni più favorevoli. La **surrogazione** costituisce nel passaggio dell'ipoteca da una banca a un'altra. Il nuovo istituto può proporre un contratto di tipologia diversa (tasso fisso invece di variabile) e di durata differente, ma non può ottenere una somma più alta rispetto al debito residuo.

Quanto ai costi: la nuova banca non può chiederne e la vecchia, come previsto dall'articolo 2 comma 450 della Finanziaria 2008, non può prevedere «penali o altri oneri di qualsiasi natura».

L'interpretazione del testo non è pacifica, perché la vecchia banca potrebbe chiedere ugualmente le penali contrattuali per l'anticipata estinzione e qui probabilmente si aprirà un contenzioso. A carico del debitore c'è la parcella del notaio (che però alcune banche rimborsano almeno in parte). La stima ufficiosa di costo è di circa 500 euro. L'Abi con circolare del 19 dicembre 2007 ha dato indicazioni sulla procedura interbancaria di surrogazione, ma in realtà si limita a indicare nel termine di dieci giorni i tempi entro cui la banca surrogata deve presentare i conteggi e

comunque specificando che le indicazioni non sono vincolanti.

La **sostituzione** del mutuo consiste nella chiusura del vecchio finanziamento e nell'apertura di uno nuovo. Non vi sono ostacoli particolari da superare e ci si può far prestare anche somme più alte del debito residuo, ma i costi connessi all'operazione sono alti: si possono valutare attorno ai 3.000 euro.

Infine la **rinegoziazione** con la propria banca: è la strada migliore se praticabile, perché non comporta costi, come indica anche l'Abi nella circolare. Le banche sono restie a limitare i propri profitti, ma l'esperienza dimostra che se si va allo sportello con un preventivo di sostituzione o di surrogazione del vecchio mutuo spesso gli istituti passano a più miti consigli.



Immobili

☉ Cinque anni dopo

La convenienza di surrogare un mutuo ventennale stipulato nel 2003

Mutuo di 120.000 euro stipulato a marzo 2003

Tasso di partenza*	Rata iniziale	Rata attuale	Capitale residuo	Somma da pagare ancora**
4,06%	731	876	98.422	145.297

Così con la surroga

a 15 anni		a 20 anni		a 30 anni	
Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso fisso	Tasso variabile
Tasso	Tasso	Tasso	Tasso	Tasso	Tasso
5,77%	5,43%	5,77%	5,43%	5,99%	5,53%
Rata	Rata	Rata	Rata	Rata	Rata
818	801	692	673	589	561
Spesa totale	Spesa totale**	Spesa totale	Spesa totale**	Spesa totale	Spesa totale**
147.305	144.097	166.111	161.555	212.205	201.846

*Euribor più 1,5

**ipotizzando tassi costanti

Fonte: Elaborazione CorriereEconomia

Conc

☉ La rata può scendere di 100 euro

Le alternative per la surroga di un mutuo ventennale partito nel 2004

Mutuo di 120.000 euro stipulato a marzo 2004

Tasso di partenza*	Rata iniziale	Rata attuale	Capitale residuo	Somma da pagare ancora**
3,56%	700	894	102.300	154.760

Così con la surroga

a 16 anni		a 20 anni		a 30 anni	
Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso fisso	Tasso variabile
Tasso	Tasso	Tasso	Tasso	Tasso	Tasso
5,77%	5,43%	5,77%	5,43%	5,99%	5,53%
Rata	Rata	Rata	Rata	Rata	Rata
817	798	719	700	613	583
Spesa totale	Spesa totale**	Spesa totale	Spesa totale**	Spesa totale	Spesa totale**
156.915	153.312	172.656	167.921	220.566	209.799

*Euribor più 1,5

**ipotizzando tassi costanti

Fonte: Elaborazione CorriereEconomia

Conc

☉ Un biennio difficile

I conti di convenienza per surrogare un mutuo ventennale stipulato nel 2005

Mutuo di 120.000 euro stipulato a marzo 2005

Tasso di partenza*	Rata iniziale	Rata attuale	Capitale residuo	Somma da pagare ancora**
3,67%	707	899	107.101	165.911

Così con la surroga

a 17 anni		a 20 anni		a 30 anni	
Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso fisso	Tasso variabile
Tasso	Tasso	Tasso	Tasso	Tasso	Tasso
5,77%	5,43%	5,77%	5,43%	5,99%	5,53%
Rata	Rata	Rata	Rata	Rata	Rata
825	805	753	733	641	610
Spesa totale	Spesa totale**	Spesa totale	Spesa totale**	Spesa totale	Spesa totale**
168.319	164.258	180.759	175.802	230.917	219.645

*Euribor più 1,5

**ipotizzando tassi costanti

Fonte: Elaborazione CorriereEconomia

Conc