



»» **Vademecum** Che cosa cambia

## Caro-mutui, multe fino all'1% alle banche che frenano le surroghe

MILANO — C'è anche il capitolo mutui all'interno del decreto anticrisi del governo. Dove, in particolare, si parla di surroghe, le operazioni che permettono di trasferire il prestito immobiliare da una banca a un'altra a condizioni più vantaggiose, e con un abbattimento dei costi di trasferimento come stabilito dalla legge Bersani di due anni fa. Il decreto Tremonti guarda invece ai tempi, multando le banche che accettano ma non mandano in porto in tempi relativamente brevi la surroga richiesta dal cliente.

Il testo al momento disponibile lascia spazio a pochi dubbi: se la surroga non si perfeziona entro 30 giorni dalla data della richiesta di avviare le procedure da parte della banca cessionaria (il nuovo finanziatore) all'istituto cedente (da cui si vuole «portare via» il mutuo), quest'ultimo deve risarcire il cliente con una penale dell'1% del valore del mutuo per ogni mese di ritardo. Naturalmente resta la possibilità per la banca cedente di rifarsi sulla cessionaria se il ritardo è dovuto alla seconda.

Qualche numero? Ipotizzando, come è probabile, che la multa si applichi al debito residuo trasferito con la surroga, il calcolo è presto fatto. Un esempio fra tutti: a fine agosto un risparmiatore si presenta allo sportello di una «nuova» banca e chiede di spostare lì, con una surroga, il proprio mutuo con un saldo a debito di 100 mila euro, la domanda viene accettata dal cessionario e la richiesta dal nuovo istituto al «vecchio» parte il primo settembre; se entro il primo ottobre l'operazione non è conclusa, il cliente ha diritto a mille euro per ogni mese di ritardo, fino alla partenza definitiva del nuovo mutuo. E valgono anche le cosiddette «frazioni di mese». Quindi, se la surroga si conclude con successo il 15 novembre, il cliente incasserà dalla banca una penale di 1.500 euro.

Dietro la mossa del governo c'è una delle lamentele più ricorrenti da parte dei consumatori negli ultimi anni: procedure per la concessione delle surroghe troppo lente, con il rischio che, nel frattempo, le condizioni di mercato peggiorino a svantaggio del cliente. Un caso che si è potuto verificare per chi, qualche mese fa, ha cercato di passare da un tasso variabile a uno fisso quando l'Eurirs a 20 anni, il riferimento per molti mutui «costanti», era sceso ampiamente sotto il 4%, a livelli mai toccati da diversi anni. Poi, però, l'Eurirs è tornato a salire, e chi è stato chiamato a firmare la surroga mesi dopo averla richiesta, si è trovato davanti un tasso ben più alto di quello atteso. Inoltre oggi, con l'Euribor a 3 mesi (il riferimento per i tassi variabili) ai minimi storici (1,1%), è tornato a farsi sentire l'appello dei mutui «ballerini» per chi ama rischiare. Con differenze di diversi punti percentuali tra i tassi variabili, molto più bassi, e i fissi. Almeno per ora.

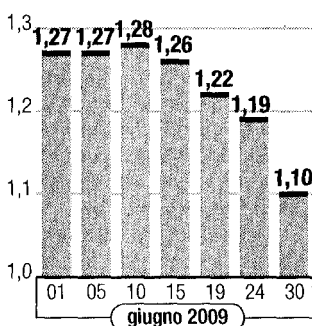
Al di là dei tempi e dei tassi, restano comunque da considerare gli *spread* (i differenziali tra il saggio di riferimento e quello applicato al cliente), saliti negli ultimi mesi. Per le surroghe, poi, a volte il tasso viene ritoccato ancora al rialzo: un costo «latente» che compenserebbe gli oneri a carico della banca per il trasferimento del mutuo.

Sono tutti punti che, per molti consumatori, frenano il mercato delle surroghe. Troppi no dalle banche, troppe lungaggini, critica il presidente dell'Adusbef Elio Lannutti, che giudica «parzialmente positiva» l'ultima mossa del governo. Mentre secondo l'Abi la procedura di colloquio interbancario, realizzata dall'associazione a giugno 2008 per semplificare la trasferibilità dei mutui da un istituto all'altro, ha aiutato il mercato con 34 mila surroghe in 12 mesi, a cui si aggiungono 190 mila rinegoziazioni.

**Giovanni Stringa**

### Un mese di Euribor

dati in percentuale



Con il nuovo decreto se la surroga del mutuo non si perfeziona entro 30 giorni, la banca cedente deve risarcire il cliente con una penale dell'1% del mutuo per ogni mese di ritardo.

C.D.S.