

## La manovra d'estate/1

### I MUTUI

**Operazioni.** In 14 mesi realizzati 36mila trasferimenti, in media uno per sportello

**Punti deboli.** Perplexità sulla responsabilità oggettiva dell'istituto cedente

# La surroga vale 3,6 miliardi

## Penalità dell'1% del valore se la vecchia banca ritarda la pratica

Emanuele Scarici

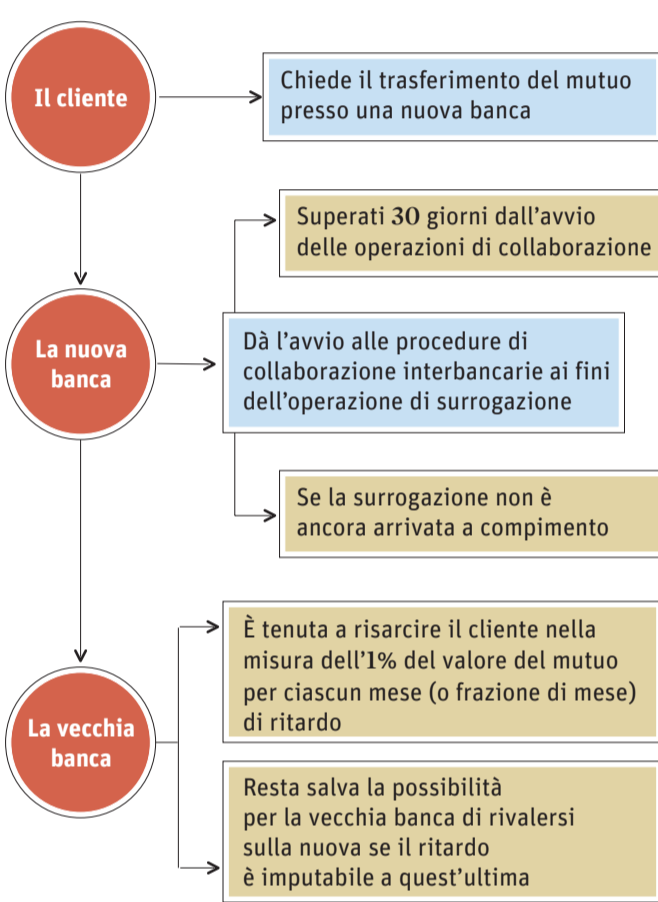
Surroghe con il freno tirato e sostituzioni con l'acceleratore a tavoletta: il consuntivo degli ultimi 14 mesi di trasferimenti e rinegoziazione dei mutui è in chiaroscuro. Secondo i dati stimati dall'Abi, l'Associazione bancaria italiana, nel periodo tra il 1° giugno 2008 e il 31 luglio 2009 sono stati stipulati 36mila operazioni di trasferimento del mutuo, in media poco più di uno per ciascuno dei 34mila sportelli esistenti. Le rinegoziazioni invece hanno tenuto un buon passo, superando di poco quota 200mila, oltre 470 al giorno. Complessivamente le operazioni hanno riguardato mutui per un controvalore di 23,6 miliardi, di cui solo 3,6 attribuibili alle surroghe.

Banca d'Italia ha invece stimato l'incidenza di surroghe e rinegoziazioni nel 2008: a fronte di 56 miliardi di mutui erogati, le surroghe hanno pesato per 4,5 miliardi, l'8% del totale. Mentre le sostituzioni sono risultate particolarmente numerose, pari al 7,5% dello stock complessivo dei mutui che, a fine anno, era di 240 miliardi.

Una differenza di ritmo notevole tra i due strumenti, tanto da indurre il governo a "oliare" il meccanismo della portabilità istituendo, all'articolo 2 della manovra d'estate, una penale per le banche che ostacolano la trasferibilità dei mutui pari all'1% del valore del mutuo stesso per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. In altre parole, se la "rottamazione" del vecchio mutuo non si perfeziona in 30 giorni, la banca cedente sarà ritenuta responsabile del mancato completamento delle procedure, fatto salvo il diritto di «rivalersi sulla banca cessionaria nel caso il ritardo sia dovuto a quest'ultima».

### La procedura

L'iter da seguire per chiedere la surroga



L'Abi preferisce non commentare, ma sottolinea con soddisfazione il grande sforzo prodotto dal sistema bancario, tra l'altro, anche per il sostegno offerto alle famiglie nel pagare le rate dei finanziamenti nei momenti di volatilità dei tassi e nella rinegoziazione dei mutui. Difatti la convenzione Abi-ministero dell'Economia del maggio 2008 ha prodotto in sei mesi

50mila rinegoziazioni di mutui a tasso variabile per un controvalore di 5 miliardi. Ciò però non è stato sufficiente a convincere il governo. Anzi, la linea dura adottata è solo l'ultima tappa della telenovela «portabilità a costo zero» del mutuo, risalente ormai a oltre due anni fa.

In effetti, l'applicazione del decreto Bersani - poi convertito

nella legge 248/2006 - ha avuto un avvio in salita a causa dei numerosi ostacoli tecnici - tanto da richiedere sette interventi per chiarire norme e procedure -, ma anche dagli intralci frapposti da alcuni istituti: la rinegoziazione con lo stesso istituto è relativamente facile, ma se il mutuatario individua un'offerta più conveniente presso un altro intermediario allora il cammino

si fa accidentato. Difatti un anno fa l'Antitrust ha comminato multe per 10 milioni a 23 istituti bancari colpevoli di aver messo in atto «pratiche commerciali scorrette» nell'ambito della portabilità dei finanziamenti per la casa. Secondo l'Autorità di garanzia la "Bersani" è rimasta inattuata: diversi mutuatari rinuncerebbero a cambiare banca a causa degli alti costi o perché le banche negano la surrogazione e propongono contratti analoghi ma con costi elevati. Le sanzioni dell'Antitrust però sono state successivamente annullate dal Tar.

Sulla legge che penalizza gli istituti "ritardatari", Unicredit Group lascia intendere che si è creata un'opportunità di business. Il colosso bancario però prima precisa che la nuova normativa sulla portabilità, contenuta nel decreto anticrisi, è un passaggio tecnico conseguente alla legge Bersani di due anni fa che ha permesso il trasferimento del mutuo da una banca a un'altra con un abbattimento dei costi di trasferimento. Poi Unicredit Group tesse le lodi al «colloquio interbancario, realizzato dall'Abi, che ha permesso di semplificare la trasferibilità del mutuo da un istituto a un altro permettendo di chiudere circa 240mila tra surroghe e rinegoziazioni. La portabilità ha aperto inoltre un nuovo mercato, quello delle rinegoziazioni, che è fortemente cresciuto nell'ultimo anno e che rimane una valida alternativa per il cliente». Unicredit Group, nel periodo gennaio-maggio 2009, ha concluso circa 8mila surroghe passive e accettato circa 7mila rinegoziazioni extra contrattuali.

e.scarici@isole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### I NUMERI

**3,6 miliardi**

**Valore delle surroghe**  
Secondo le stime di Abi, nel periodo intercorrente tra il 1° giugno 2008 e il 31 luglio 2009, sono stati stipulati 36mila operazioni di trasferimento del mutuo, in media 86 al giorno. Nel complesso le operazioni hanno riguardato surrogazioni di mutui per un controvalore di 3,6 miliardi

**8%**

**Incidenza dei trasferimenti**  
Banca d'Italia ha stimato che nel 2008 l'incidenza dei mutui "rottamati" sui 56 miliardi di erogazioni complessive è stata pari all'8%, in soldoni 4,5 miliardi

**8mila**

**Le surroghe Unicredit**  
Nei primi cinque mesi del 2009, Unicredit Group dichiara di aver chiuso 8mila surroghe passive e ha accettato 7mila rinegoziazioni extra contrattuali di mutui

### LE TAPPE

#### LA SURROGA

In generale, la surrogazione consente al debitore di sostituire il creditore iniziale, senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo il pagamento del debito. Con riferimento ai mutui bancari, la surrogazione realizza la portabilità



#### LA LEGGE BERSANI

Con il Dl 7/07 è stato introdotto un iter semplificato per trasferire, senza costi, il mutuo da una banca all'altra e modificarne le condizioni senza naturalmente variare il debito residuo. Si è inoltre stabilita la nullità delle clausole che impediscono o rendono oneroso l'esercizio del potere di surroga (nella foto, Pierluigi Bersani)

#### L'IPOTECA

La surrogazione non cancella l'ipoteca. Nel caso di trasferimento del mutuo non è necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova. La banca che subentra paga il debito residuo e il debitore rimborsa il mutuo alle nuove condizioni

#### GLI EFFETTI

La surroga consente di cambiare il tipo di tasso - fisso, variabile o misto - scelto all'atto della stipula del mutuo, oppure di alleggerire il peso degli interessi, riducendo così il costo del debito. Oppure ancora di allungare la durata per consentire di ridurre l'importo delle rate

#### IL PRIMO DECRETO ANTI-CRISI

Il Decreto legge 185 del 2008 ha esteso, a partire dal 1° gennaio 2009, le sanzioni previste dal testo unico bancario alle ipotesi di inosservanza delle norme della legge Bersani sulla portabilità dei mutui

#### L'ULTIMO DECRETO ANTI-CRISI

Il Dl 78/09, così come modificato dalla legge 102/09, ha di fatto aggiornato le disposizioni sanzionatorie. A partire dal 5 agosto scorso, data di entrata in vigore della disposizione, è previsto l'obbligo per la banca surrogata di risarcire il cliente in caso di ritardato perfezionamento della surrogazione richiesta (nella foto, Giulio Tremonti)



#### LA MISURA DEL RISARCIMENTO

In particolare, la banca cedente è obbligata a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese nel perfezionamento della surrogazione del mutuo, qualora questa non sia avvenuta entro 30 giorni dalla data della richiesta

**Le proposte degli operatori.** Le migliori opzioni delle grandi banche

## Offerte ad hoc per la portabilità

Vito Lops

Gli istituti di credito affinato il bouquet prodotti per non lasciare il fianco scoperto alla surroga. Un'opzione, quella con cui i mutuatari possono trasferire il contratto presso un altro istituto cambiando tasso e durata ma lasciando invariato l'importo su cui fa perno l'ipoteca, prevista

### LA CONCORRENZA

Le differenze del Taeg arrivano fino a un punto percentuale nel tasso fisso e allo 0,5% nel variabile

dal codice civile ma a molti sconosciuta prima del decreto Bersani del 2006 che ha difatti introdotto in Italia la portabilità a costo zero dei finanziamenti ipotecari.

La surroga si presenta come un boomerang per gli istituti: possono strappare mutuatari alla concorrenza ma, per lo stesso motivo, possono vedere i propri

clienti migrare altrove. Nonostante tutto però le offerte sul mercato sono delle più varie. Per esempio, tra le offerte più aggressive a tasso fisso, elaborate sul portale MutuiOnline.it, c'è il mutuo di surroga "Domus Fisso" di Intesa Sanpaolo. Il tasso nominale è bloccato al 4,9% che sale al 5,08% se si includono gli altri costi operativi e calcolando così il Taeg (Tasso annuo effettivo globale). Nel corso del piano d'ammortamento è possibile sospendere il pagamento fino a un massimo di sei rate consecutive, con corrispondente allungamento di pari durata del finanziamento. Questa opzione esente da spese, comprese quelle notarili, può essere esercitata a fronte di richiesta scritta alla filiale e potrà essere ripetuta fino a tre volte nell'arco della durata del mutuo, purché tra una sospensione e la successiva siano pagate regolarmente almeno sei rate. Sempre nei mutui di surroga a tasso fisso, al secondo posto nella classifica della convenienza si piazza TrasformaMutuo di Bnl con

un Taeg del 5,75%. L'istituto, inoltre, mette a disposizione del cliente un'extra liquidità fino a 100mila euro, allo stesso tasso del mutuo surrogato, conservando i vantaggi fiscali previsti dalla portabilità: detrazione degli interessi passivi ed esenzione anche sull'imposta sostitutiva. Per questa opzione è necessario un atto di ipoteca di secondo grado.

Spostando, invece, il confronto sul tasso variabile, l'offerta, al momento, più aggressiva è di Banca Monte dei Paschi di Siena che ha esteso alla surroga il prodotto di punta, "Sostitutivo protezione": un finanziamento ipotecario che prevede un Taeg dell'1,97% che, in ogni caso, qualora risalisse l'indice Euribor a cui è agganciato lo spread fisso del 1,40%, non potrà superare la soglia del 5,5%, oltre la quale scatta la protezione inclusa nel prezzo. Competitiva anche la soluzione di Banca popolare di Lodi (Taeg 2,09%) che, oltre allo spread dell'1,5% non prevede costi aggiuntivi se si escludono spese mensile di in-

casso rata per 2,75 euro.

Tra le altre offerte è da segnalare "TagliaMutuo" di Cariparma. L'istituto del gruppo Credit Agricole offre, a chi surroga entro il 31 dicembre 2009, la possibilità di usufruire dell'opzione "Cariparma Spiuò" che consente di sospendere il pagamento della quota capitale per 12 mesi, senza nessun costo di attivazione. Mentre Iwbank segnala che, dopo un recente accordo con un network di notai, sostituirà il cliente nel pagamento della fattura del notaio.

Ma quali sono le scelte dei mutuatari in cerca di surroga? «Se fino all'anno scorso», spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline.it - il copione era sempre lo stesso, ovvero chi surrogava passava dal variabile al fisso per paura di ulteriori aumenti dei tassi di interesse, ora la scelta è più varia. In molti passano dal fisso al variabile, approfittando del costo del denaro ai minimi storici. Altri, invece, sono a caccia di un nuovo fisso più competitivo per dormire sonni tranquilli».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### I prodotti degli istituti

Banca	Nome prodotto	Tasso nominale (%)	Taeg (%)	Rata (in euro)
<b>LE MIGLIORI OFFERTE A TASSO FISSO...</b>				
Intesa Sanpaolo	Domus Fisso	4,9	5,08	981,67
Bnl Bnp Paribas	TrasformamutuoBnl	5,55	5,75	1036,07
Banca popolare di Lodi	Mutuo geniale	5,62	5,8	1042,02
Banca Carige	Mutuoonline fisso	5,69	5,88	1047,65
Credem	Ri Mutuo tasso fisso	5,71	5,93	1049,7

### ...E A TASSO VARIABILE

B. Monte dei paschi di Siena (*)	Sostitutivo protezione	1,92	1,97	753,3
Banca popolare di Lodi	Mutuo geniale	2,03	2,09	760,89
Intesa Sanpaolo	Domus variabile	2,02	2,11	760,3
Bnl Bnp Paribas	TrasformamutuoBnl	2,13	2,22	768,02
Credem	Ri Mutuo tasso variabile	2,27	2,37	778,37
Banca Carige	Mutuoonline variabile	2,38	2,46	786,33

Simulazione di un mutuo di 150.000 euro a 20 anni, valore immobile 200mila euro a Milano, età del richiedente 35 anni. (\*) tasso massimo al 5,5%, soglia oltre la quale scatta la protezione. Fonte: MutuiOnline.it, rilevazioni del 6 agosto 2009

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Quest'estate sorprendete i vostri amici.

### La Cucina dell'Estate.

12 libri per dare ai sapori estivi il gusto della fantasia.

Il Sole 24 ORE presenta "La cucina dell'estate": una raccolta imperdibile di idee, suggerimenti, ricette fresche e golose per stupire gli amici e arricchire di gusto la tua estate. In questo volume: l'arte della cucina giapponese, dove la perfezione estetica si unisce a un'esperienza culinaria unica nel suo genere. I piatti diventano piccoli gioielli di sapore a base di specialità sushi, sashimi e maki. E ancora tantissime ricette da gustare in compagnia. In edicola a 9,90 €.

**9°** Volume dal 10 agosto in edicola

www.isole24ore.com/cucina