



UNC
CONSUMATORI.IT

Surroga del mutuo: che cos'è e come funziona?

17 Maggio 2017



Il **mercato immobiliare** è finalmente in ripresa e a favore di questa tesi giocano anche i **dati raccolti dal Crif** che alludono a segnali positivi anche in merito alla **crescita della domanda di mutui** da parte delle famiglie italiane. Solo nel primo semestre di quest'anno, le richieste di

finanziamenti per accendere un mutuo prima casa hanno registrato un **+ 19,1 %** rispetto al I semestre 2015.

In particolare, fra i fattori che fanno sì che un numero sempre maggiore di famiglie decida di accendere un mutuo c'è sicuramente anche quello legato alla possibilità di poter sottoscrivere una **surroga del mutuo**. Non di rado può infatti capitare che, una volta acceso il finanziamento, ci si renda conto che le caratteristiche del mutuo non rispettano più le nostre esigenze economiche o che, semplicemente, esistono altri prodotti creditizi che offrono condizioni più vantaggiose.

In tutti questi casi, grazie alla una **surroga del mutuo prima casa**, è possibile trasferire il proprio mutuo presso un altro istituto di credito. Vediamo quindi di seguito di capire **che cos'è, come funziona** e quali sono le **differenze rispetto alla sostituzione o alla rinegoziazione del mutuo**.

Surroga del mutuo: che cos'è e come funziona

Come anticipato, la **surroga del mutuo**, detta spesso anche "portabilità", offre il vantaggio di poter trasferire il vecchio finanziamento dall'istituto di credito scelto in precedenza a uno nuovo così da poter godere di condizioni migliori in termini di tasso di interesse e di durata. Tutto questo senza dover variare il debito residuo.

Nello specifico si tratta di una soluzione che è stata introdotta con la **Legge Bersani** e per poterne usufruire bisogna comunicare alla nuova banca la volontà di surrogare e la surroga si può ottenere solo dopo che la nuova banca ha fatto una sua istruttoria e deciso e deliberato di dare corso alla richiesta, comunicando le condizioni che intende applicare.

Per di più, la surroga permette di andare a **modificare la durata del piano di ammortamento**, il **tasso di interesse** così come lo **spread**, ovvero la commissione applicata sul prestito dell'istituto.

Che differenza c'è fra surroga, sostituzione e rinegoziazione?

Infine, è importante ricordare che la **surroga** si differenzia dalla **sostituzione** e dalla **rinegoziazione** del mutuo. Nello specifico si parla di **rinegoziazione del mutuo** quando il vecchio istituto, una volta saputa l'intenzione del suo cliente di spostare il mutuo presso un altro istituto, procede a proporre al mutuatario di riformulare le caratteristiche del contratto e quindi tassi di interesse, durata dell'ammortamento e periodicità delle rate.

La **sostituzione del mutuo**, invece, permette di richiedere a un altro istituto un nuovo finanziamento così da estinguere il vecchio. A differenza della surroga del mutuo, la sostituzione del mutuo non è a costo zero e il mutuatario dovrà infatti farsi carico delle spese legate all'estinzione del vecchio finanziamento (spese notarili e di cancellazione del mutuo, ecc.) così come di quelle legate all'accensione del nuovo mutuo (istruttoria, ipoteca, ecc.)

Se hai bisogno di assistenza vai sullo [sportello banche](#)

Autore: Unione Nazionale Consumatori

Data: 17 maggio 2017