

Rinegoiazione, surroga e sostituzione del mutuo casa: ecco come fare

Pubblicato: Lunedì 17 Dicembre 2018



In passato abbiamo parlato su queste pagine di [come scegliere il mutuo](#) per la prima casa più adatto alle nostre esigenze. Oggi ci rivolgeremo a chi, già alle prese con le rate per l'acquisto di un immobile, ha la necessità di ridiscutere il proprio accordo con le banche per ottenere condizioni più vantaggiose e più facilmente sostenibili. Tre le opportunità a disposizione di tutti: la **rinegoiazione**, la **surroga** e la **sostituzione**. Ma in cosa consistono e quali sono le differenze? E come utilizzarle?

Il tema della rinegoiazione, alla luce del perdurare della crisi economica e dei tassi ai minimi storici, è di estrema attualità. Proprio per questo motivo, e per rendere le rate più sostenibili, la legge, le banche e il mercato offrono oggi nuove possibilità.

Attraverso la **rinegoiazione del mutuo** è possibile ricontrattare il proprio accordo con la banca qualora le rate siano diventate troppo "pesanti". Con questa operazione, infatti, è possibile modificare le caratteristiche del contratto, variando in prima istanza il tasso di interesse. E questo sia per chi ha scelto il tasso fisso – [la maggior parte degli italiani](#) – sia per chi opta per quello variabile.

Prima di proseguire con le [informazioni sulla rinegoiazione del mutuo](#), è importante premettere si tratta di una opzione facoltativa per le banche che possono anche non accettare la proposta dei propri clienti. Nel caso in cui l'istituto di credito preveda questa possibilità, i possessori della casa **potranno ridiscutere tre parametri**: il tasso di interesse, lo spread e la durata del mutuo stesso.

L'utente può quindi modificare lo **spread**, inteso come addizionale applicata al tasso IRS oppure al tasso Euribor. In alternativa può passare da un tasso d'interesse fisso a uno variabile o viceversa o scegliere una tipologia mista. L'unico parametro non rinegoziabile è quello dell'importo totale erogato.

Per ottenere la rinegoiazione è sufficiente recarsi al proprio istituto di credito e giustificare la richiesta in corso. Ma perché scegliere questa strada? In primo luogo, per la riduzione dello spread sul totale del mutuo. In secondo perché rinegoziando si riducono i costi periodici amministrativi e si allunga allo stesso tempo il tempo residuo per il saldo.

In caso di accettazione, infatti, i contratti di mutuo vengono rivisti con nuove clausole declinate sulle esigenze attuali del cliente. Ma i vantaggi non terminano qui. Rinegoziando, il precedente mutuo non è estinto, quindi non saremo costretti a ripagare le spese notarili. Allo stesso tempo continueremo a godere dei **benefici fiscali previsti dal contratto originario** e non dovremo incorrere in costi aggiuntivi per l'implementazione del nuovo accordo.

Non sono previste penali o sanzioni aggiuntive per la rinegoiazione del mutuo e non serve nemmeno l'intervento del notaio: è sufficiente una scrittura privata tra utente e istituto di credito. La figura notarile appare soltanto nel caso in cui il cliente voglia rendere tutto ufficiale e necessita quindi della sua firma sulla nuova formula ufficiale dell'accordo.

Alternativa alla rinegoiazione è la **surroga**, strada scelta da moltissimi utenti impegnati nel pagamento delle rate-casa. Introdotta dalla legge 40/2007, nota come Legge Bersani, questa opzione permette di trasferire a costo zero il proprio mutuo dalla propria banca a un altro istituto di credito. Un'opzione che diventa particolarmente vantaggiosa quando i tassi Euribor e Irs, i due parametri che influiscono maggiormente sui mutui a tasso variabile e fisso, diminuiscono in maniera consistente.

Vale sempre la pena, quindi, considerare la surroga quando abbiamo la necessità di rivedere i parametri dell'accordo con la banca per intervenire sull'importo e sulla durata e per declinare al meglio le rate mensili a seconda delle nostre disponibilità del momento.

La terza opzione è quella della **sostituzione**. Scegliendo quest'ultima, l'utente può decidere di cambiare banca scegliendone una che offra migliori condizioni di mercato. Si opta dunque per un contratto totalmente nuovo in cui vengono riscritte tutte le caratteristiche dell'accordo, intestatari, importo e durata delle rate comprese. In questo caso però rientrano in gioco i costi di perizia e istruttoria, oltre alle spese notarili, essendo **la sostituzione un accordo ex-novo**.

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it