

Mutui: è l'ora

La nuova primavera del credito rende conveniente la surroga. Occhio, però, a chi vuole rifilarti polizza e conto.

Sono finiti gli anni bui del credito? Sembrerebbe di sì, guardando il mercato dei mutui, dove le banche si contendono i clienti allettandoli con spread bassissimi a suon di spot pubblicitari popolati da famigliole felici perché possono ridurre la rata mensile del mutuo. Oggi la regina del mercato del credito è proprio la surroga, cioè la possibilità di trasferire il proprio mutuo a un'altra banca che offre un tasso e condizioni più convenienti. La surroga è davvero conveniente tanto che, nei primi mesi del 2015, il 60% delle erogazioni di mutui è avvenuto in questo modo. Gli anni 2012 e 2013 sono stati anni di forte crisi del mercato del credito, con banche che offrivano sui propri mutui spread altissimi (fra il 3% e il 5%), sia per quelli a tasso variabile sia per quelli a tasso fisso. Il che significava un tasso finale consistente: di conseguenza, questi mutuatari sono i primi a voler far scendere rata e tasso con la surroga. E il fatto che oggi ci siano banche che fanno pubblicità per accaparrarseli, è solo positivo. L'anno della rivoluzione francese per i mutui è stato il 2007, quando grazie alla legge Bersani si è data la possibilità ai mutuatari



10 La nostra inchiesta in 200 agenzie:
le pratiche scorrette delle banche

12 Quando conviene cambiare mutuo?
I calcoli da fare per non sbagliare

di cambiare

di cambiare mutuo a costo zero, per favorire la concorrenza e, quindi, le possibilità di risparmio. Tecnicamente questo avviene con la “surrogazione” del nuovo operatore nell’ipoteca già iscritta per il primo mutuo. La legge stabilisce chiaramente che al cliente che trasloca il suo mutuo la banca non può chiedere spese di perizia, di istruttoria (il cliente è affidabile, visto che già pagava un mutuo) e spese legate agli accertamenti catastali. Anche il passaggio dal notaio deve essere a spese della banca. Non è necessario accendere una nuova polizza casa o una nuova polizza vita: basta cambiare il beneficiario nella polizza fatta a suo tempo con la prima banca. In alternativa al cambio di beneficiario, se hai pagato la polizza con premio unico, puoi chiedere il rimborso della quota di premio relativa alla parte del mutuo che surroghi. Sotto il profilo fiscale la strada è in discesa: non si pagano nuove imposte sul finanziamento e rimangono valide le detrazioni sugli interessi passivi. Unico costo è la tassa di iscrizione della surrogazione nei registri immobiliari, pari a 35 euro. Una ▶

Scegli e risparmi

Per individuare il mutuo migliore per le tue esigenze consulta il nostro servizio online, con le offerte delle principali banche italiane. Sempre sul sito, puoi consultare il nostro dossier su come cambiare mutuo per risparmiare: surroga, sostituzione e rinegoziazione. Trovi anche il facsimile di lettera per chiedere il risarcimento in caso di ritardo nella surroga.

► rivoluzione porta con sé sempre i tentativi di restaurazione di chi ne è stato colpito e, secondo un copione già collaudata, le banche hanno fatto cartello e si sono opposte alla gratuità della surroga. Ci sono volute le sanzioni dell'Antitrust (10 milioni di euro, che nel 2008 hanno interessato ben 23 banche) e le precisazioni successive del

legislatore per farla diventare una realtà. Otto anni dopo, la rivoluzione ha portato a un mercato delle surroghe piuttosto attivo. Lo dimostra la nostra inchiesta in 188 agenzie bancarie di 9 città italiane (Torino, Bergamo, Milano, Brescia, Verona, Bologna, Roma, Napoli, Bari) nei panni di una coppia che vuole surrogare il mutuo: in otto casi su dieci ci

hanno fatto un'offerta. E la concorrenza, si sa, fa bene al portafoglio dei cittadini. Purtroppo, però, qualche vecchia pratica anti-concorrenziale resta. Ci sono ancora troppe banche che non danno la possibilità al cliente di confrontare l'offerta di surroga con le altre sul mercato: nella nostra inchiesta, in 8 casi su dieci non ci hanno consegnato il

Banche: compra la mia polizza se vuoi p

La nostra inchiesta nei panni di una coppia in cerca di surroga. Tante offerte e altrettante pratiche scorrette.



TEA E MAURO

Sono una coppia con reddito mensile di 3.400 euro, con un mutuo a tasso fisso del 5,10% stipulato nel 2010. Il capitale iniziale è di 150.000 euro, durata 20 anni, capitale residuo di circa 126 mila euro. La polizza casa è stata già pagata con un premio unico alla stipula del mutuo.

Il 2015 è iniziato con una notizia positiva per i mutuatari: l'euribor a 1 mese, parametro di riferimento dei mutui a tasso variabile, è negativo. Gli altri euribor, tre e sei mesi, sono molto vicini a zero. L'euribor è un tasso interbancario ed è il tasso a cui le banche si scambiano denaro tra di loro. Un tasso negativo significa che c'è più denaro in circolazione di quello chiesto dalle banche e questo provoca una riduzione del suo prezzo (il tasso interbancario).

Situazione che sarà ulteriormente accentuata dall'intervento di "Quantitative easing" che la Banca centrale europea ha avviato da inizio marzo (in Italia l'Autorità comprerà 130 miliardi di euro di titoli di Stato).

Chi ha un mutuo può approfittare delle nuove condizioni del mercato con tassi più bassi

cambiando banca con la surroga. Il risparmio può essere davvero elevato.

Allo sportello per cambiare

Abbiamo visitato 188 agenzie bancarie di 9 città italiane (Torino, Bergamo, Milano, Brescia, Verona, Bologna, Roma, Napoli, Bari) nei panni di una coppia, Tea e Mauro che vuole cambiare mutuo (vedi le caratteristiche qui sopra).

Tea e Mauro hanno ricevuto un'offerta in otto banche su dieci. La migliore è quella di Unicredit a Napoli, che gli permetterebbe di risparmiare quasi 25 mila euro: davvero una bella somma. Bisogna fare bene i calcoli, però (vedi riquadro a pag. 12). Altrimenti si rischia di pagare di più: è il caso dell'offerta di Findomestic Banca di Bari, in cui finirebbero

188

Agenzie visitate in 9 città

81%

Banche che hanno fatto un'offerta di surroga

78%

Le banche che non hanno consegnato il modulo Esis (per confrontare offerte)

LA MIGLIORE

Unicredit di Napoli - Risparmio su 15 anni: 24.690 euro

LA PEGGIORE

Findomestic Banca di Bari - Spesa in più su 15 anni: 2.000 euro

LA SURROGA VALE ANCHE PER I MUTUI SECONDA CASA E PER QUELLI RELATIVI A RISTRUTTURAZIONE

modulo Esis, il prospetto informativo europeo che consente di fare questo confronto, perché riporta in maniera standardizzata costi e condizioni della surroga. Vista questa reticenza delle banche, per individuare l'offerta più conveniente per voi potete usare il nostro servizio online, che vi dà un elenco delle migliori offerte, così potete

chiedere l'Esis solo a queste (vedi riquadro a pag. 9). Una volta individuata l'offerta migliore, bisogna però arginare le pratiche scorrette delle banche, che purtroppo restano ancora qua e là lungo lo Stivale e che possono limitare e anche annullare i vantaggi economici della surroga. Infatti, la nostra inchiesta ha mostrato che ▶

Portarmi il mutuo

per pagare 2.000 euro in più. Bologna è la città in cui abbiamo trovato gli istituti di credito più disponibili alla surroga, mentre a Bari il 32% delle agenzie non ha fatto alcuna offerta.

Hanno detto no: a Bari, Banca Apulia, Banca Popolare di Bari, Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Credem, Banca Popolare di Vicenza, Gruppo Bancario del Mediterraneo. A Verona, Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Banco Desio e Cassa Padana. A Brescia nessuna offerta di surroga da: Veneto Banca, Hypo Alpe Adria e Banca Passadore; a Milano da Banca Popolare di Sondrio; a Napoli da Banca popolare di Milano. Niente offerta anche da Barclays di Bergamo, Milano, Torino. In nessuna delle nove città visitate, Poste Italiane ci ha fatto un'offerta.

Scarsa trasparenza e non solo

Nel 78% delle agenzie visitate, Tea e Mauro non hanno ricevuto l'Esis, il modulo informativo standardizzato e personalizzato, che serve a confrontare le offerte sul mercato. Anche quando lo hanno espressamente richiesto se lo sono visto rifiutare con scuse improbabili: "la stampante non funziona", "non c'è l'addetto ai mutui" oppure "nessun documento può uscire dalla banca" (chissà

quale importante segreto nasconde...).

Quindi, la coppia è tornata a casa con schede sintetiche o informazioni scritte a mano su biglietti da visita o depliant pubblicitari. È evidente che le banche non vogliono favorire i concorrenti dando al cliente lo strumento per fare i necessari confronti.

Poca trasparenza dunque, ma anche il tentativo di rifilare la polizza sulla casa da loro venduta al posto di quella stipulata con la vecchia banca. In troppi casi, anche se Tea e Mauro hanno chiesto di trasferire la polizza sulla casa già stipulata con la vecchia banca, si sono sentiti pressati a comprare la polizza venduta dalla nuova banca per avere la surroga. Con motivazioni inconsistenti: "non è detto che la compagnia voglia come beneficiaria la nostra banca", "abbiamo le nostre convenzioni e preferiamo la nostra polizza". Una pratica scorretta che abbiamo denunciato all'Antitrust e all'Ivass (Istituto di vigilanza delle assicurazioni). Anche perché l'acquisto di una nuova polizza potrebbe ridurre, se non annullare, il risparmio ottenibile con la surroga.

Altra richiesta comune è quella di aprire un conto corrente nella nuova banca e di domiciliarci lo stipendio. Anche qui, chi ne trae vantaggio è la banca.

Vuoi la surroga?

Compra le azioni della banca

A Bergamo Banca Popolare di Vicenza: 6.250 euro.
A Brescia BCC di Turano: 1.600 euro; Banca Popolare di Vicenza: 6.000 euro.
A Torino Banca d'Alba: 220 euro; Banca Popolare di Vicenza: 6.500 euro.

Le spese? Se le accolla il cliente (in barba alla legge)

Perizia

A Bergamo Ing Direct: 250 euro; Banca popolare di Vicenza: 240 euro; Banco popolare: 320 euro se surroga non si può fare.
A Brescia Unipol Banca: 126 euro; Banca Popolare di Milano: 214,72 euro; Banca Carige: 270 euro; Credem: 280 euro, rimborsate se si fa surroga.
A Milano Credem: 280 euro, rimborsate se si fa surroga
A Roma Banca popolare di Milano: 214 euro; Barclays: 235 euro, rimborsate se si fa la surroga.

Istruttoria

A Bergamo Ing Direct: 750 euro.
A Roma Banca popolare di Milano: 1.206 euro.

Notaio

A Bologna Barclays, senza specificare la cifra; Banca delle Marche: costo superiore agli 800 euro.

Niente surroga, siamo le Poste

A Bergamo, Poste Italiane: "Noi non facciamo più surroghe e neanche le banche ne fanno più...".

LE PRATICHE SCORRETTE

87%

Le banche che hanno chiesto di aprire un conto corrente

44%

Le banche che hanno imposto la polizza incendio venduta da loro

74%

Le banche che hanno chiesto la domiciliazione dello stipendio sul conto

12%

Le banche che hanno imposto la polizza vita da loro venduta

8%

Le banche che ci hanno chiesto spese non dovute (perizia, istruttoria, notaio...)

▶ ancora in quattro agenzie su dieci la banca per farci la surroga ci “suggerisce” di acquistare la nuova polizza incendio venduta da lei stessa. E sempre sulla polizza puntano per fare profitti, perché nel 12% dei casi ci è stato esplicitamente detto che per superare l'istruttoria e, quindi, avere la surroga, era necessario stipulare la polizza vita a copertura del credito venduta dalla banca stessa. Tutto questo alla faccia della legge, che obbliga la banca che chiede una polizza vita per erogare il credito di consegnare al cliente due preventivi di polizze non “sponsorizzate” dalla banca stessa. Non solo. Le banche della nostra inchiesta hanno anche chiesto, in otto casi su dieci, il conto corrente e la domiciliazione dello stipendio. Ciliagina su questa torta indigesta è l'8% degli istituti di credito che ancora ci provano a far pagare al cliente le spese di perizia, istruttoria e del notaio. Ci sono anche stati casi in cui al cliente è stato chiesto di sottoscrivere azioni della banca per ottenere la surroga (vedi l'inchiesta a pag. 11). Abbiamo denunciato all'Antitrust e all'Ivass, le pratiche scorrette individuate nella nostra inchiesta (vedi a pag. 10).

La banca fa melina? Il ritardo costa

A nessuna banca piace perdere un cliente che decide di portare il suo mutuo alla concorrenza e non è raro il caso in cui faccia melina, ritardando la surroga. I soci raccontano che la vecchia banca fa saltare più volte l'appuntamento col notaio, non presentandosi per l'atto di surroga o perché non dà le informazioni necessarie alla nuova banca. Il legislatore è stato però lungimirante, forse considerando l'allergia delle banche alla concorrenza: ha previsto il diritto per il mutuatario a un risarcimento in caso di ritardo nella surroga. Ne ha diritto chi ha subito ritardi superiori ai 30 giorni lavorativi nella pratica di trasferimento del mutuo dalla vecchia banca alla nuova. Il risarcimento è pari all'1% del valore residuo del mutuo da trasferire per ciascun mese o frazione di mese di ritardo (per chiederlo potete usare il facsimile di lettera disponibile sul nostro sito - vedi riquadro a pag. 9). La data a partire dalla quale si conteggiano i 30 giorni lavorativi di ritardo è quella in cui il cliente chiede alla nuova banca di acquisire dalla banca originaria i conteggi estintivi del mutuo. Bisogna poi recuperare la data della surroga o quella di mancata realizzazione. ■

CAMBIO MUTUO

Occhio all'offerta: calcola se ti conviene

■ Anche se avviene senza spese occorre sempre verificare se la surroga conviene. Come si fa? Con un semplice calcolo. Si moltiplicano le rate del vecchio mutuo per la sua durata residua e le rate del nuovo mutuo per la durata del mutuo di surroga. Se il primo valore (rate da pagare col vecchio mutuo) è superiore al secondo, allora la surroga conviene. Con la nuova banca si può anche allungare la durata del mutuo, ma il capitale residuo sarà lo stesso. In questo caso il vantaggio è di ridurre l'ammontare della rata. Però, si accede a un nuovo piano di ammortamento, in cui la quota interessi sarà all'inizio molto consistente. Tenetene conto nel valutare la convenienza.

■ La surroga non è la soluzione migliore se oltre al capitale residuo si ha bisogno di ulteriore capitale. In questo caso, bisogna fare una sostituzione, cioè estinguere il vecchio mutuo e farne uno nuovo con una nuova ipoteca. Si può cambiare anche la durata del mutuo e il tipo di tasso. Non si pagano le spese di estinzione anticipata (o se il mutuo è stato stipulato prima del 2007 si pagano penali ridotte), ma ci saranno una nuova istruttoria, una nuova perizia, nuove possibili spese assicurative, nuove tasse, un nuovo passaggio al notaio. In questo caso, bisogna valutare bene se cambiare banca può essere davvero conveniente. Verificatelo con il nostro servizio online (vedi riquadro a pag. 9).

BANCA POPOLARE DI RIMINI

il futuro è di chi fa.

ZERO SPESE E SPREAD DA 1,50%
PER PORTARE IL MUTUO IN BPM.

Passo in BPM: puoi trasferire il tuo attuale mutuo alla noi, senza spese.

- CONVENIENZA**
Tasso fisso 1,20% fino a 10 anni
- ZERO SPESE**
Istruttoria, perizia, spread zero. Spread da 1,50% invece di 2,50%
- SEMPLICITÀ**
Pratici documenti, al posto periziosi noi.

Mutui alla prova!
Lasciati i tuoi dati e ti contatteremo al più presto.

[CHIEDI INFORMAZIONI >](#)

**SCOPRI
IL MUTUO CASA
CHE CONVIENE
DUE VOLTE**

Valido per acquisto, ristrutturazione e surroga.

Chiedi subito un preventivo!

