

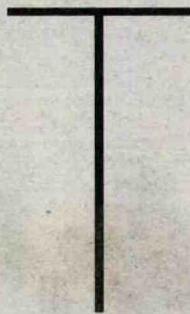


Casa

Mutui, il taglio Bce fa scattare l'ora del trasloco

La discesa dei tassi di interesse aumenta la voglia di surroga, che è scelta da sempre più italiani per ridurre il peso delle rate. Ecco come funziona e alcune delle migliori offerte sul mercato

Valeria Panigada



agliare la rata del mutuo, grazie a condizioni più favorevoli offerte da un'altra banca, e risparmiare migliaia di euro. E' questo l'obiettivo della surroga, che torna proprio in questo momento particolarmente interessante. Perché i tassi sono già scesi, grazie alla politica meno restrittiva della Banca centrale europea (con una serie di tagli a partire da giugno 2024), e potrebbero ormai aver raggiunto il minimo o essere comunque vicini al

loro limite di discesa. Non per niente, la richiesta di surroga è aumentata, arrivando a ricoprire nel periodo gennaio-marzo il 37,6% di tutte le domande di mutui, ovvero il 10,3% in più sul mix rispetto a un anno fa, secondo quanto rilevato da MutuiOnline. «Credo ci sia la percezione che i tassi sui mutui abbiano ormai raggiunto più o meno il minimo e aspettare troppo per cambiare potrebbe risultare poco conveniente», sostiene Guido Bertolino, responsabile business development di MutuiSupermarket.

Complice la discesa dei tassi di interesse, quindi, la surroga è tornata a ricoprire un ruolo da protagonista e da qui ai prossimi mesi potrebbe rivelarsi un'opzione da valutare per chi ancora non l'avesse colta. Ma facciamo chiarezza. La surroga, detta anche portabilità, è un contratto che permette di trasferire gratuitamente il mutuo da una banca a un'altra che offre condizioni più vantaggiose. Introdotta nel 2007 con la Legge Bersani, non estingue il mutuo precedentemente acceso, ma consente di modifica-





re senza alcun costo certi parametri legati al mutuo, come la durata e i tassi d'interesse, riducendo così l'importo della rata e risparmiando migliaia di euro. In generale, la portabilità conviene a chi ha un mutuo relativamente "giovane", con ancora una quota di interessi sostanziosa da pagare. Viceversa, il cambio del mutuo non conviene a chi è vicino all'estinzione del mutuo e rimborsa, attraverso le rate, principalmente la quota capitale. Più nel dettaglio, «la surroga risulta conveniente per tutti coloro che hanno sottoscritto un mutuo tra la fine del 2022 e il 2023, ma anche l'inizio del 2024, quando i tassi erano ancora elevati», precisa Bertolino, che su questa specifica casista fa un calcolo sommario per capirne meglio gli effetti: ipotizzando un mutuo di 150mila euro acceso con un tasso di interesse del 3,80% e durata residua di 25 anni, la surroga permetterebbe oggi di ottenere un tasso più basso di un punto percentuale e quindi una rata mensile più snella di 80 euro, che si tradurrebbe in un risparmio complessivo di 24mila euro, considerando l'intero periodo del mutuo.

FISSO O VARIABILE?

Ad oggi la domanda di surroga avviene per accedere a un tasso fisso più basso. Sebbene anche il variabile stia scendendo velocemente trascinato dal taglio del costo del denaro della Bce, rimane per ora ancora un divario in termini di convenienza rispetto al tasso fisso, con quest'ultimo che si conferma più vantaggioso. Tuttavia, se la Banca centrale europea continuasse nel suo percorso di allentamento monetario anche nei prossimi mesi, allora gli analisti prevedono non solo un riequilibrio tra fisso e variabile entro l'estate, ma non escludono nemmeno un sorpasso del variabile sul fisso nel corso del 2025. «Ci aspettiamo che nei prossimi mesi i tassi variabili offerti alla clientela diventino più convenienti rispetto a quelli fissi, tornando ad essere a tutti gli effetti un'alternativa papabile», affermano da Facile.it.

COSA VALUTARE

Se si desidera surrogare un mutuo, oltre

al tasso di interesse è bene valutare con attenzione anche altri parametri. Innanzitutto, lo spread proposto, vale a dire il ricarico sul mutuo applicato dalla banca. Più basso è lo spread, più il mutuo è vantaggioso. Da guardare da vicino e confrontare anche il Taeg applicato, ossia il tasso di interesse reale completo di spese aggiuntive. Per capire poi se l'operazione di surroga è conveniente, basta confrontare l'ammontare residuo del vecchio mutuo con quello del nuovo, moltiplicando il numero di rate ancora da pagare per l'importo mensile. Se il nuovo importo sarà inferiore al vecchio, allora la surroga sarà vantaggiosa.

COME FARE

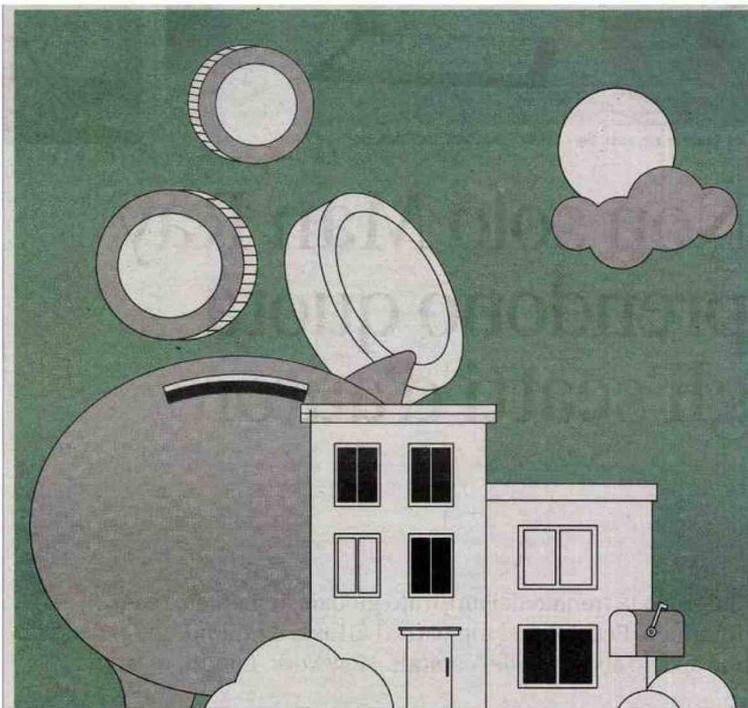
La surroga può essere richiesta dagli intestatari di mutui prima e seconda casa anche più di una volta. E senza alcun costo di chiusura o apertura pratica. La surroga ha infatti costo zero per chi la richiede e non comporta complessità burocratiche dato che sarà la nuova banca a contattare il vecchio istituto e a sbrigare il "passaggio" di carte, senza addebitare alcuna spesa. Bisogna avere solo un po' di pazienza, visto che la portabilità richiede dai due ai tre mesi di tempo per diventare efficace. Il passaggio difficilmente subisce qualche intoppo, ma può succedere che la banca destinataria rifiuti la domanda di surroga se ritiene il cliente non affidabile o il valore dell'immobile non sufficiente. In questo caso, non è ancora tutto perso, perché le banche stanno intensificando la competizione, soprattutto sui mutui per la prima casa, con nuove offerte e incentivi per attrarre la clientela.





**Il fisso si conferma
ancora
il più vantaggioso,
ma gli esperti
non escludono un
sorpasso del variabile
nel corso dell'anno**





Le migliori offerte di surroga del mutuo a tasso fisso e variabile

■ Mutuo Green

Durata 20 anni - Surroga mutuo a tasso fisso

Durata 20 anni - Surroga mutuo a tasso variabile

ISTITUTO	TAN	TAEG	RATA MENSILE	ISTITUTO	TAN	TAEG	RATA MENSILE
■ Crédit Agricole	2,29%	2,38%	779,60 €	■ Monte dei Paschi di Siena	3,05%	3,20%	835,96 €
■ Intesa Sanpaolo	2,60%	2,71%	802,19 €	Bbva	3,14%	3,25%	842,37 €
■ Bper Banca	3,00%	3,10%	831,90 €	Monte dei Paschi di Siena	3,15%	3,31%	843,51 €
■ Crédit Agricole	2,95%	3,12%	828,15 €	■ Intesa Sanpaolo	3,25%	3,38%	850,79 €
■ Monte dei Paschi di Siena	3,07%	3,22%	837,16 €	■ Ing	3,32%	3,43%	856,13 €
Bbva	3,19%	3,30%	846,24 €	Bcc Milano	3,50%	3,62%	869,94 €
Monte dei Paschi di Siena	3,17%	3,32%	844,72 €	Ing	3,52%	3,64%	871,48 €
Intesa Sanpaolo	3,20%	3,33%	846,99 €	Banca Desio	3,55%	3,70%	873,49 €
Bper Banca	3,25%	3,36%	850,79 €	Chebanca!	3,67%	3,78%	883,10 €
Bcc Milano	3,40%	3,52%	862,25 €	Chebanca!	3,67%	3,78%	883,10 €

Migliori 10 offerte di mutuo surroga su MutuiOnline.it. Milano - Dip. privato 40 anni - Reddito 3.000€
 Importo finanziamento 150.000 € - Valore immobile 200.000 €
 Surroga - Rilevazioni del 14.04.2025

WTHUB

