

Normativa. Il rebus della reintroduzione della penale

Condizioni migliori con la surroga e la sostituzione

La ripresa dei mutui è in larga parte trainata dal boom delle surroghe. Secondo l'Osservatorio di MutuiOnline nei primi otto mesi del 2015 mutui di surroga si sono attestati al 63,1% delle erogazioni totali. Ma cos'è la surroga? «È il trasferimento di un mutuo in corso di rimborso da una banca a un'altra, finalizzato a ottenere delle condizioni migliori rispetto al passato», risponde Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline. In pratica, se le condizioni del proprio mutuo non sono particolarmente vantaggiose si può provare a chiedere a una banca di subentrare all'istituto che ha erogato il finanziamento originario, chiedendo l'applicazione di un tasso diverso e magari stabilendo una durata diversa. «Ci troviamo in un periodo di mercato con tassi ai minimi storici, quindi è il momento ideale per ottenere un miglioramento delle condizioni del proprio mutuo, visto che chi lo ha acceso in passato lo avrà fatto quasi sicuramente a tassi e spread più alti di quelli attuali», sottolinea Anedda. La surroga è conveniente anche perché al consumatore non costa nulla: «In base alla legge Bersani del 2007, non si pagano le perizie, l'istruttoria e il notaio, perché ogni spesa è a carico del sistema bancario», aggiunge il manager di MutuiOnline. In alternativa alla surroga, si possono trovare delle condizioni migliori anche rinegoziando il mutuo con la stessa banca. Oppure con il mutuo di sostituzione, una procedura diversa dalla surroga perché prevede l'estinzione del primo mutuo e nell'accensione del secondo (che servirà anche a rimborsare anticipatamente il vecchio finanziamento). «La finalità è la stessa – spiega Anedda – ma in questo caso si dovranno pagare le spese».

Quello che non si paga più in nessun caso, dall'entrata in vigore della legge Bersani in poi, è la penale per l'estinzione anticipata del mutuo. Almeno fino a oggi: nelle ultime settimane, infatti, l'approvazione da parte del governo del disegno di legge di Delegazione europea 2015 (che contiene la delega per l'emanazione di decreti di recepimento di diverse direttive Ue) ha riacceso i timori sulla possibile reintroduzione della penale. Nel dettaglio, la direttiva europea Mcd (Mortgage credit directive) che l'Italia dovrà recepire entro il 21 marzo 2016 esclude le penali vere e proprie ma prevede che gli stati possano stabilire un «indennizzo» a favore della banca per eventuali costi sofferti per il rimborso anticipato del mutuo (per esempio nel caso in cui un mutuo con ammortamento alla francese sia rimborsato molto presto, nella fase in cui è molto alta la quota di rimborso degli interessi). «Questo indennizzo non è ben specificato, ma la possibilità di reintrodurre una penale vera e propria è esclusa per legge, quindi al limite potrebbe trattarsi di una cifra modesta», spiega Anedda, che ritiene comunque «improbabile, alla luce dell'evoluzione normativa degli ultimi anni, che si facciano dei passi indietro nella protezione del consumatore».

Lo stesso governo è intervenuto con una nota per chiarire che «per quanti abbiano in corso mutui e intendano estinguerli, non esiste alcun rischio di dover pagare commissioni o indennizzi di nessun genere». L'esecutivo ha precisato che la lettera q) dell'art. 12 del ddl «prevede in maniera inequivoca che «il diritto del consumatore all'estinzione anticipata sia esercitabile senza applicazione di commissioni, indennità od oneri». La previsione dell'indennizzo, indicata espressamente nella direttiva da recepire (ma come facoltà e non come obbligo per gli stati membri), sarebbe stata stralciata dal testo del ddl.

Tuttavia, «sul tema non sembra esserci ancora certezza», commenta Marco Pesenti, avvocato, senior partner e coordinatore dell'area banche e finanza dello studio La Scala. «Allo stato, il governo non ha chiarito le modalità attraverso le quali la direttiva sarà introdotta», aggiunge. Questo vuol dire che, nella fase di emanazione dei decreti attuativi il governo potrebbe comunque ripescare il riferimento all'indennizzo previsto dalle norme Ue? «In teoria sì, perché la formulazione della normativa comunitaria

EVENTUALE INDENNIZZO

Secondo la direttiva europea Mcd gli Stati possono stabilire un «indennizzo» per la banca in caso di costi dovuti al rimborso anticipato del mutuo

CORRELATI

Casa, ecco dove i mutui crescono di più
羅

Mutui, ecco dove sono salite di più le erogazioni

«Serve più coordinamento»

in questo senso è molto chiara e il provvedimento è in una fase ancora molto acerba, in cui quindi tutto può succedere», aggiunge Pesenti. Non è però il caso di farsi prendere dal panico: anche nell'eventualità - che per il momento sembrerebbe smentita dalle parole del governo - della reintroduzione di una forma di indennizzo, «sarebbe sicuramente esclusa la retroattività della norma, che quindi varrebbe soltanto per i nuovi mutui. Inoltre, nella direttiva si parla di indennizzo equo e non eccessivo, quindi non si potrebbe mai tornare al vecchio regime delle penali pari all'1,5-2% dell'importo», aggiunge Pesenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gaia Giorgio Fedi