

La portabilità del mutuo e l'atto di surrogazione

Inviato da Nicola Tartaglia
mercoledì 03 febbraio 2016

Come trasferire mutuo e ipoteca da una banca a un'altra senza penali e costi per il mutuatario. Chiunque abbia stipulato un contratto di mutuo con la propria banca ha sempre la possibilità di trasferire il suo debito ad un'altra banca o un ente previdenziale che gli concede condizioni migliori, senza alcuna spesa a suo carico e senza decadere da eventuali benefici fiscali, ivi compresi quelli relativi all'acquisto della prima casa. Tale portabilità non vale solo per il mutuo ma per qualsiasi tipologia di finanziamento bancario. Non è possibile chiedere la portabilità del mutuo se la banca ha già comunicato al cliente di intendere risolvere il contratto, chiedendogli l'immediato rientro nell'esposizione debitoria. La banca non può inserire nel contratto di mutuo clausole con cui impedisce o rende oneroso per il mutuatario l'esercizio della portabilità del mutuo; diversamente tale accordo sarebbe nullo. È anche nullo il patto che stabilisca l'addebito di penali o altri oneri di qualsiasi natura al mutuatario. La nullità di tale clausola, però, non comporta la nullità del contratto. Questo vuol dire che non saranno dovuti all'istituto di credito solo i maggiori costi dovuti all'operazione di portabilità, ma il debito resta sempre in piedi. Come chiedere la portabilità Per avviare la pratica di trasferimento del mutuo è necessario richiedere per iscritto alla banca subentrante l'avvio della procedura per la portabilità dell'ipoteca nei contratti di mutuo e dare a quest'ultima mandato di conoscere dalla banca originaria l'importo del proprio debito residuo ad una determinata data. A tal fine il cliente deve consegnare alla banca subentrante la documentazione bancaria in suo possesso da cui emerge una stima del debito residuo. Se non ne è in possesso, la banca subentrante la richiede alla banca originaria. A conclusione dell'istruttoria la banca subentrante decide se confermare o meno al cliente la disponibilità a compiere l'operazione di finanziamento e, d'intesa con il medesimo cliente, concorda con il notaio incaricato e le altre parti la data di stipula dell'atto di surrogazione. L'atto di surrogazione deve essere stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata. Dopo la stipula dell'atto di surrogazione, la banca subentrante deve richiedere l'annotazione della surrogazione al direttore dell'Agenzia del territorio, allegando semplicemente copia autentica dell'atto di surrogazione, senza ulteriori formalità. Non possono essere imposte al mutuatario spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per istruttoria e per gli accertamenti catastali. Le spese dell'atto notarile sono a carico della banca con cui si conclude la surroga: per questo motivo è prassi che il notaio rogante sia scelto dalla banca (e non dal soggetto finanziato). La procedura si conclude entro 30 giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla banca cessionaria di acquisire dalla banca cedente l'esatto importo del proprio debito residuo. Se la surrogazione non avviene entro il suddetto termine per cause imputabili: - alla banca cedente, quest'ultima è tenuta a risarcire al cliente l'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo; - alla banca cessionaria: la banca cedente potrà rivalersi sulla banca cessionaria nel caso in cui il ritardo sia imputabile a quest'ultima. Quali effetti comporta la surroga del mutuo? A seguito dell'annotazione della surrogazione, la nuova banca subentra in tutte le garanzie accessorie, reali e personali, al credito surrogato che prima spettavano all'originario istituto di credito. Si ha anche il trasferimento del contratto, alle condizioni stipulate tra il cliente e l'intermediario subentrante, con esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura. L'annotazione della surrogazione, inoltre, consente il trasferimento dell'ipoteca originaria da un mutuo all'altro, senza necessità di iscrizione di nuova ipoteca e con la possibilità di realizzare tale trasferimento anche solo attraverso una scrittura privata redatta da parte della banca, eliminando l'intervento del notaio. In pratica, la precedente iscrizione ipotecaria può essere mantenuta presentando all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare la copia autentica dell'atto di surrogazione, annotandone a margine l'avvenuta surrogazione. **RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**