

LA RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO

Le variazioni nell'andamento del costo del denaro e le innovazioni offerte sul mercato possono far sorgere, in alcuni casi, la convenienza a "cambiare in corsa" le condizioni dei mutui. Tali modifiche si possono effettuare ricorrendo a due differenti strumenti: la "**sostituzione**" e la "**surroga**".

Il primo caso, la "sostituzione", rappresenta uno strumento presente antecedentemente al decreto legge sulle liberalizzazioni emanato nel 2007. Mediante questo strumento, l'intestatario il mutuo può decidere di cambiar banca, modificando la durata residua del mutuo, l'intestazione (aggiungere o escludere uno o più coobbligati), il tasso e anche l'importo. Infatti è possibile mediante sostituzione, aggiungere liquidità all'importo di mutuo da estinguere. In questo caso occorrerà tener da conto sia dei costi connessi all'anticipata estinzione sia di quelli derivanti dall'accensione di un nuovo contratto di finanziamento.

La legge 40/2007, ha previsto inoltre un nuovo modo per far conseguire risparmi ai mutuatari. Si tratta della "surroga" (o anche **portabilità**). In questo caso, il mutuatario o i mutuatari, si possono accordare con una nuova banca per accendere un nuovo mutuo con cui estinguere quello acceso precedentemente con la banca originaria, la quale non può opporsi. Il nuovo prestito sarà garantito dalla stessa ipoteca già concessa a garanzia del mutuo originario, riducendo notevolmente dunque l'incidenza della parcella notarile, in quanto non si tratta di una vera e propria nuova iscrizione ipotecaria. In questo caso, a differenza della situazione precedente, gli attori del mutuo non potranno esser modificati, e dunque il nuovo contratto dovrà necessariamente vedere come coobbligate le stesse figure di quello precedente.

A differenza della "sostituzione" inoltre, nella "surroga" non è possibile modificare l'importo: viene dunque esclusa l'opportunità di richiedere liquidità aggiuntiva. Ciò che è invece modificabile è il tasso e la durata.