

## Surroga, aumenta la convenienza del bonus «rottamazione»

Il massimo risparmio se si mantiene invariata la rata ma si accorcia la durata. Sempre vantaggioso sostituire un fisso, per gli indicizzati attenti a confrontare lo spread

Lo scenario delineato quando la stretta sui **mutui** aveva indotto le banche a portare a oltre il 3% gli spread applicati ai clienti più affidabili si è avverato: non appena i tassi hanno iniziato la discesa, sono piovute le richieste di surroga e il fenomeno negli ultimi mesi, con l'ulteriore miglioramento delle condizioni, ha registrato una brusca accelerazione. «Secondo i dati del nostro osservatorio del secondo semestre del 2014 le richieste di surroga sono arrivate a superare il 49% e da inizio anno sono ancora in crescita», sottolinea da **MutuiOnline** Roberto Anedda. Se si passa dalle richieste alle erogazioni effettive, i numeri cambiano perché risentono della diversa tempistica; la surroga ha comunque guardato quasi un **mutuo** su tre.

### Valutazioni

Il vantaggio economico di rottamare un vecchio **mutuo** è semplice da verificare. Per chi ha in corso un «fisso» le condizioni di oggi consentono sempre di ottenere un vantaggio rispetto ai finanziamenti accesi negli scorsi anni. Sul variabile il discorso è molto diverso. Il confronto non va fatto sul tasso iniziale del **mutuo** ma sullo spread contrattuale: se è più basso del 2% non vale la pena cambiarlo. Questo limita molto l'arco temporale in cui ricadono i **prestiti** da rottamare: di fatto si tratta solo dei **mutui** avviati tra il 2010 e il 2013. Per l'altro aspetto da valutare, se cambiare a tasso variabile o a tasso fisso, valgono le stesse considerazioni per chi il **mutuo** lo accende ex novo. Le condizioni proposte dalle banche sono solo lievemente più care — uno o due decimi di punto — rispetto a quelle dei finanziamenti di prima accensione ma a differenza dei **mutui** tradizionali le surroghe non hanno nessun costo di erogazione e quindi il tasso nominale è anche quello effettivo.

### I conti

Calcolare quanto si risparmia con un'operazione di surroga per un **mutuo** partito a tasso fisso è molto semplice: basta conoscere il debito residuo e chiedere alla banca dove si vuole surrogare quanto si pagherebbe per quella cifra e per una durata pari a quella residua, se la rata è considerevolmente minore vale la pena avviare le pratiche. Dopo di che non è indispensabile mantenere la durata residua ma è possibile modulare il nuovo **mutuo** a seconda delle proprie esigenze, allungando o accorciando i tempi; quello che invece non è possibile è surrogare per una somma superiore al debito residuo del vecchio finanziamento; il surplus eventualmente richiesto va finanziato a parte e di norma lo si fa con un **prestito** chirografario a condizioni più gravose di quelle del **mutuo** e comunque in questo caso il benessere non è scontato perché la richiesta di liquidità aggiuntiva può far pensare a un budget familiare problematico.

### Le possibilità

Ci può essere chi ad esempio, non avendo nessun problema nel sostenere il livello attuale della rata, non sia tanto interessato ad abbassarne il costo quanto a ridurre sostanziosamente la durata del debito o chi al contrario avendo problemi di sostenibilità potrebbe voler allungare il debito per diminuire in maniera decisiva il costo mensile.

Vediamo allora come cambiano i conti. L'ipotesi è quella di un **mutuo** fisso con 100 mila euro ancora da versare in 20 anni e che viene sostituito da un altro fisso. Se il debitore optasse per lasciare intatta la durata del vecchio **prestito** la rata mensile passerà da 716 a 580 euro e il risparmio complessivo sarà di 32.732 euro. Se invece decidesse di chiudere il finanziamento in 15 anni la rata resterebbe pressoché uguale (diminuirebbe di un solo euro) ma la somma risparmiata sarebbe di 43.243 euro, senza contare che la casa rimarrebbe libera da vincoli cinque anni prima. Infine se decidesse di allungare la durata fino a 30 anni la rata si ridurrebbe a 455 euro e alla fine dei conti si otterrebbe ugualmente un risparmio, anche se di soli 8.250 euro.

[http://www.corriere.it/economia/finanza\\_e\\_risparmio/notizie/surroga-aumenta-convenienza-bonus-rottamazione-935ad18a-aac5-11e4-87bf-b41fb662438c.shtml](http://www.corriere.it/economia/finanza_e_risparmio/notizie/surroga-aumenta-convenienza-bonus-rottamazione-935ad18a-aac5-11e4-87bf-b41fb662438c.shtml)



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** ➔

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.