

## I CONTI IN TASCA

di Vitaliano D'Angerio

# Penali europee per mutui e surroghe



**Ho letto che sarà reintrodotta la penale sui mutui per l'acquisto della casa. Posso fare ancora la surroga?**

La surroga dei mutui è ancora possibile ma dal 21 marzo del 2016 qualcosa potrebbe cambiare nel rapporto fra clienti e banche. L'Italia infatti ha recepito, il 2 luglio scorso, la direttiva europea sui crediti ipotecari 2014/17 (*mortgage credit directive* in sigla Mcd) che porterà grandi novità nella vita delle persone pronte ad accendere un mutuo. Novità anche positive sul fronte della trasparenza: sarà reso obbligatorio, per esempio, un modulo unico in tutta Europa (Pies, prospetto informativo europeo standardizzato) con i dati essenziali per confrontare in modo chiaro i prodotti fra di loro.

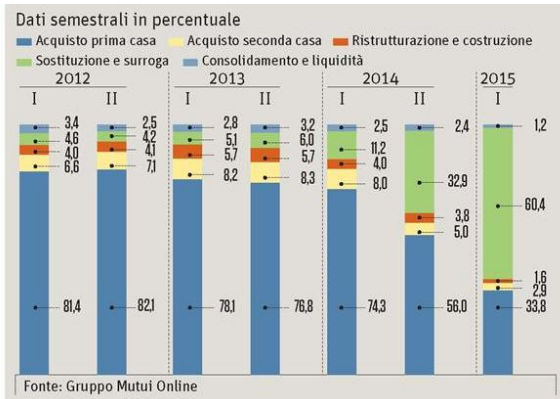
La direttiva tutela i risparmiatori da molti punti di vista però, hanno fatto notare alcune associazioni dei consumatori italiani, introduce diritti che nel nostro Paese ci sono già; ma soprattutto rischia di sacrificare sull'altare dell'armonizzazione europea alcuni elementi di concorrenza introdotti in Italia dal 2007. Il fattore più criticato è appunto l'inserimento di un «indennizzo equo e obiettivo» in caso di estinzione anticipata del mutuo (articolo 25, comma 3 della direttiva). Cambia il nome, ma sembra la reintroduzione della penale di estinzione anticipata mutui che il decreto Bersani, le ben note "lenzuolate", abolì nel lontano febbraio 2007. Un elemento di concorrenza formidabile per l'Italia che ha consentito l'esplosione del mercato delle "surroghe" (il trasferimento gratuito dell'ipo-

tiva. Decreti che dovranno essere emanati, su indicazione Ue, entro il 21 marzo del 2016. A tutti i mutui effettuati prima di questa data non sarà applicato il nuovo provvedimento europeo.

L'Italia non «deve» ma «può» introdurre la penale: non c'è dunque un obbligo per il nostro governo e per i ministri che dovranno redigere i decreti delegati. Quindi la conquista dell'estinzione anticipata gratuita potrebbe non essere toccata. Bisogna vedere però cosa accadrà nei prossimi mesi. Da ricordare che le penali di estinzione mutui potevano arrivare a cifre esorbitanti: fino al 6% delle somme erogate. Nel febbraio del 2007, su Plus24-Sole24Ore, venne calcolato che il valore medio di risparmio per ciascun mutuo era di 3.750 euro grazie all'abolizione delle penali. Inoltre, la reintroduzione della penale rischia di ostacolare il mercato delle surroghe.

Come cambierà dunque questo segmento di mercato dopo l'attuazione della direttiva Mcd europea? Per ora, e fino a marzo del prossimo anno, nulla cambia. Ma per chi deve fare una surroga conviene sbrigarsi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



teca): in questo momento la surroga rappresenta il 60% dell'erogato (dati Mutuonline.it nel primo semestre 2015).

L'Italia ha recepito la direttiva con la legge di delegazione europea di inizio luglio. Saranno però i decreti delegati a rendere operativa tale norma-





[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.