

Informazione pubblicitaria

Home » L'esperto risponde

## La rinegoiazione del mutuo

Se si rinegoia il mutuo con la propria banca - ci chiede il lettore Damiano M. - si può comunque in futuro chiedere nuovamente una modifica del contratto di finanziamento? Lo chiediamo al Consiglio nazionale del notariato.



A cura di Monica Mattiacci  
Pubblicato il 08/01/2020 | Aggiornato il 08/01/2020

Se al posto di una [surroga](#) del mutuo, si procede con una rinegoiazione con la propria banca, poi si può nel tempo chiedere eventualmente un'altra rinegoiazione? Oppure si può in seguito procedere con la surroga con un'altra banca?

Vediamo prima per sommi capi che cosa è la surroga. La **portabilità del mutuo o surroga – introdotta in Italia con la legge n. 40 del 2007**, anche conosciuta come **Legge Bersani** – è una procedura che prevede la possibilità di spostare il proprio **mutuo** da una banca ad un'altra che offra condizioni migliori. Il tutto senza alcun costo, penali o oneri. In pratica, il finanziamento iniziale viene chiuso e se ne accende uno nuovo con un'altra banca, utilizzando l'ipoteca originaria.

Anche la **rinegoiazione** non comporta spese o altre commissioni bancarie per il cliente ed è uno strumento che permette di cambiare in accordo con la propria banca le caratteristiche del mutuo in essere, in particolare il tipo di tasso, la misura e la durata del finanziamento. La rinegoiazione va richiesta con atto scritto alla propria banca.

La rinegoiazione delle condizioni di mutuo con la propria banca – risponde il Consiglio nazionale del notariato – non dipende da una previsione di legge, ma è una facoltà che rientra nella libertà contrattuale delle parti. Il mutuatario ha sempre il diritto di chiederla, la banca ha sempre il diritto di accettare o di rifiutare. **Perciò non ci sono limiti minimi di tempo fra una rinegoiazione e un'altra, né limiti al contenuto della rinegoiazione**, che può riguardare tasso, durata, periodicità delle rate e ogni altro aspetto del mutuo, concordato fra banca e cliente.

Inoltre, anche il mutuo che è stato rinegoiato può certamente essere oggetto di successiva surroga con un'altra banca.

Il confronto tra mutui può essere fatto valutando il **TAEG** (Tasso Annuo Effettivo Globale) che rappresenta il costo effettivo dell'operazione di mutuo calcolato non solo in base agli interessi, ma tenendo conto anche delle spese: istruttoria, perizia, commissioni bancarie per "avvisatura", incasso rata, gestione annuale della pratica e simili. Sotto il profilo economico ha senso confrontare il TAEG a parità di importo e di durata del mutuo. Ovviamente si può mettere a confronto il TAEG anche in caso di durate e importi diversi, ma il risultato del confronto potrebbe non essere particolarmente significativo per compiere la scelta fra le varie proposte.

Quando si deve sottoscrivere un mutuo – quindi non nel caso della surroga o della rinegoiazione in cui non vi sono come si è detto spese per il cliente – si raccomanda di tenere conto che **nel TAEG possono esserci voci non comprese, anche assai rilevanti**. Una è costituita dalle **spese notarili**, che però, a parità di mutuo e d'importo della relativa garanzia ipotecaria, non

Informazione pubblicitaria

Informazione pubblicitaria

### Case

#### Trilocale di 67 mq, casa moderna con pezzi di famiglia

06/01/2020

di Silvia Scognamiglio, Fotografo Claudio Tajoli, Stylist Rosaria Galli

#### La scala che contiene nella casa su due livelli con sottotetto

23/12/2019

di Giovanna Strino, Fotografa Cristina Fiorentini, Laura Mauceri

[Vedi tutti gli articoli di case](#)

Informazione pubblicitaria

### In edicola



### Sponsorizzati

cambiano. L'altra, molto più significativa, può essere costituita da **coperture assicurative** formalmente non obbligatorie (per questo non sono calcolate nel TAEG), ma di fatto imposte da alcune banche per concedere il mutuo. Possono essere assicurazioni che coprono i mutuatari in caso di morte, perdita del lavoro o altri sinistri, al verificarsi dei quali l'assicurazione, di solito, estingue il debito residuo del mutuo. L'assicurazione obbligatoria (che in quanto tale è invece calcolata nel TAEG) è di solito poco costosa e copre l'immobile concesso in ipoteca contro i rischi di "incendio - scoppio - fulmine".

## Mutui in leggero calo

**Nel primo semestre del 2019** - secondo quanto emerge dal nuovo Rapporto Dati Statistici Notarili (DSN), pubblicato sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it) - **i mutui registrano una battuta d'arresto** rispetto alla crescita degli anni precedenti: in particolare i finanziamenti sui fabbricati (numericamente più significativi) risultano in calo (-0,61%) per più di 1000 operazioni su base semestrale. Segno negativo anche per i finanziamenti relativi a terreni edificabili (-1,59%). A livello regionale si assiste a un "rimbalzo" della Valle d'Aosta, che dopo il trend negativo degli anni scorsi fa registrare un +37,58%. Segno positivo anche per il Friuli Venezia Giulia (+8,41%), per l'Abruzzo (+8,47%) e la Calabria (+8,58%). Per contro, trend particolarmente negativi si segnalano per il Molise (-12,74%) e la Basilicata (-16,74%). Sostanzialmente invariate Lombardia, Veneto ed Emilia-Romagna. Leggeri scostamenti, tuttavia prevalentemente di segno negativo, per le altre regioni. In calo le surroghe (-25,98%), che ormai incidono meno del 10% delle complessive operazioni di finanziamento, dato per il quale è prevista un'inversione di tendenza nell'ultima parte dell'anno.

In generale, prevalgono i finanziamenti di importo fino a 150.000 euro, ma è significativo anche l'aumento dei mutui di importo compreso tra i 200.000 e i 300.000 euro.

**Le finestre di Design** ad alto risparmio energetico

**Dual Core.** Doppio Sconto 22% di iva + un ulteriore 10%. Scopri la promozione.

**Vediamo Oltre.** Scopri le soluzioni ECLISSE per Porte Scorrevoli a scomparsa e Battente Filo Muro.

**I Piumini del Buon Dormire.** Leggeri, naturali e termoregolanti, per riposare in un morbido abbraccio.

**SUITE,** l'arredo bagno con libreria per ambienti di tendenza

**Dal 1975 il marchio italiano leader** nella produzione di porte blindate, porte per interni e chiusure di sicurezza.

**Casa su Misura, il Salone dell'Abitare.** Dal 29 febbraio al 1 marzo e dal 5 all'8 marzo Fiera di Padova.

Informazione pubblicitaria

### Come valuti questo articolo?



Valutazione: 4.38 / 5, basato su 21 voti.

Avvicina il cursore alla stella corrispondente al punteggio che vuoi attribuire; quando le vedrai tutte evidenziate, clicca!

### A Cose di Casa interessa la tua opinione!

Scrivi una mail a [info@cosedicasa.com](mailto:info@cosedicasa.com) per dirci quali argomenti ti interessano di più o [compila il form!](#)

Informazione pubblicitaria

### Leggi anche:

<b>Per ristrutturazioni fai-da-te ci sono detrazioni fiscali?</b>	<b>Zona giorno open space: come ricavarla e come dividerla visivamente cucina e soggiorno?</b>	<b>Grate di sicurezza per finestre: c'è la detrazione fiscale?</b>	<b>Comprare le finestre con i bonus fiscali</b>

Trustpilot

#### cosedicasa.com

Chi siamo  
Contatti  
Autori  
Fotografi  
Architetti

#### Articoli recenti

Tavolo per la cucina e tavolo per il soggiorno: c'è differenza?  
La rinegoziazione del mutuo  
Poco spazio per conservare gli oggetti in casa? La soluzione è il self storage

#### Network Universo

alVolante  
alVolante usato  
inSella  
inSella annunci  
Bimbisani e belli

Pubblicità	Finiture bio per il parquet, una scelta sostenibile	Silhouette Donna
Privacy		Ci piace cucinare
Privacy policy	Phalaenopsis amboinensis - orchidea	Universo Pubblicità
Condizioni d'uso		
Community policy		
Sitemap		

Cose di Casa è un sito di informazione su arredamento, progetti, ristrutturazione e tutto ciò che riguarda la casa. È vietata la riproduzione su altri siti web o testate giornalistiche di tutti i contenuti pubblicati, siano essi progetti, case, fai da te (che possono essere contenuti originali di nostri esperti, autori, architetti e fotografi) o servizi giornalistici di approfondimento piuttosto che rassegne di prodotto.

Tutte le informazioni pubblicate sul sito, per quanto non esenti da possibilità di errore, sono il risultato di un lavoro giornalistico scrupoloso, di verifica delle fonti e di aggiornamento, con i limiti posti dalla data di pubblicazione. Articoli riguardanti temi di salute sono puramente informativi. E' sempre opportuno consultare il proprio medico e/o specialista.

[Leggi il Disclaimer](#)

World Servizi Editoriali Srl - Corso di Porta Nuova 3/A, 20121, Milano - P.IVA 12601550150

Mail: [redazione@cosedicasa.com](mailto:redazione@cosedicasa.com) - Tel: 02.63.675.307

© 2020 - Tutti i diritti riservati