

## LA SURROGAZIONE (cd. "PORTABILITA'")

**L'art. 120 quater del dlgs 385/1993 (Testo Unico Bancario - T.U.B.)** (che riproduce la disposizione già dettata dall'art. **8 commi 1, 2, 3, e 4 del D.L. 7/2007**, convertito con **legge 40/2007** e s.m.i. e ciò a seguito delle modifiche al T.U.B. apportate, con decorrenza **2 gennaio 2011**, dal **dlgs 141/2010** e successivo **dlgs 218/2010**) disciplina la surrogazione nei contratti di finanziamento (cd. "portabilità dei finanziamenti")

In caso di contratti di finanziamento conclusi da **intermediari bancari e finanziari**, il debitore può sempre avvalersi della **facoltà di surrogazione** di cui all'articolo 1202 del codice civile (*ossia della facoltà di stipulare un nuovo mutuo, con un diverso finanziatore, da destinare all'estinzione del mutuo in essere, con subentro del nuovo finanziatore nelle garanzie prestate per il mutuo originario*) e tale facoltà non è preclusa dalla non esigibilità del credito o dalla pattuizione di un termine a favore del creditore. Per la surrogazione valgono le seguenti condizioni:

- per effetto della surrogazione il mutuante surrogato **subentra nelle garanzie, personali e reali, accessorie** al credito cui la surrogazione si riferisce.
- la surrogazione comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente, alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante, con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura
- l'**annotamento** di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata.
- non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione tra intermediari improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi. In ogni caso, gli intermediari non applicano alla clientela costi di alcun genere, neanche in forma indiretta, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione.
- nel caso in cui il debitore intenda avvalersi della facoltà di surrogazione, resta salva la possibilità del finanziatore originario e del debitore di pattuire la variazione senza spese delle condizioni del contratto in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata (vedi il paragrafo successivo "LA RINEGOZIAZIONE").
- è **nullo ogni patto**, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione. La nullità del patto non comporta la nullità del contratto.
- nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il termine di **trenta giorni** lavorativi dalla data della richiesta di avvio delle procedure di collaborazione da parte del mutuante surrogato (a seguito dell'adozione da parte di quest'ultimo della delibera di mutuo), al finanziatore originario,



quest'ultimo è comunque tenuto a **risarcire il cliente** in misura pari all'1% del debito residuo del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili.

- la surrogazione per volontà del debitore non comporta il venir meno dei benefici fiscali eventualmente goduti dal mutuatario (*ad esempio detrazione ai fini IRPEF degli interessi passivi*)
- la disciplina in tema di surrogazione si applica anche ai finanziamenti concessi da **enti di previdenza obbligatoria** ai loro iscritti;
- la disciplina in tema di surrogazione non si applica, invece, ai contratti di locazione finanziaria.

La disposizione in commento di cui all'art. 120 quater del T.U.B. fa salvo, fra gli altri, il comma 4-bis dell'articolo 8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, per cui, alla surrogazione non si applica l'imposta sostitutiva (dello 0,25% o del 2%) di cui all'articolo 17 DPR. 601/1972 né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto. In sostanza il nuovo mutuo stipulato a titolo di surrogazione è esente da qualsiasi imposta e/o tributo