

Surroga, rinegoziazione o sostituzione del mutuo: come scegliere

21 Maggio 2026

Quando i tassi si muovono o la rata inizia a pesare troppo sul bilancio familiare, esistono tre strade per intervenire su un mutuo già in corso: **surroga**, **rinegoziazione** e **sostituzione**. Si somigliano, ma hanno costi, tempi ed effetti molto diversi. Scegliere lo strumento sbagliato può costare migliaia di euro o far perdere un'occasione di risparmio. Vediamo come orientarsi.

In sintesi: la surroga è gratuita e ti porta in una nuova banca con condizioni migliori; la rinegoziazione resta nella stessa banca senza costi notarili; la sostituzione è un nuovo mutuo, più flessibile ma con costi propri. Conta capire qual è il tuo vero obiettivo.

1. La surroga (portabilità del mutuo)

Introdotta dalla cosiddetta legge Bersani, la surroga permette di **trasferire il mutuo a una nuova banca** che offre condizioni migliori (tasso, spread, durata), mantenendo lo stesso debito residuo. Il punto chiave: per legge è completamente **gratuita**. Non si pagano spese di istruttoria, perizia, notaio o imposte; la nuova banca subentra nell'ipoteca già esistente.

- **Quando conviene:** la tua banca non ti offre condizioni competitive ma un'altra sì.
- **Limite:** non puoi ottenere liquidità aggiuntiva. La surroga sposta il debito residuo, non lo aumenta.
- **Tempi:** la banca di partenza non può ostacolarla; la procedura dovrebbe concludersi in tempi rapidi (di norma intorno a 30 giorni).

2. La rinegoziazione

È un accordo con la **stessa banca** per modificare le condizioni del mutuo in essere: tipicamente il tasso, lo spread o la durata. Non c'è un nuovo contratto né un cambio di istituto, quindi **niente spese notarili** e procedura snella, spesso con una semplice scrittura privata.

- **Quando conviene:** la tua banca è disposta a venirti incontro e vuoi evitare ogni complicazione.
- **Limite:** dipende dalla disponibilità della banca, che non è obbligata ad accettare. Allungare la durata abbassa la rata ma aumenta gli interessi totali.
- **Tempi:** molto rapidi, talvolta pochi giorni.

3. La sostituzione

Consiste nell'**estinguere il vecchio mutuo e accenderne uno nuovo**, anche presso un'altra banca. È a tutti gli effetti un nuovo finanziamento: comporta una nuova istruttoria, perizia, atto notarile e relative imposte.

- **Quando conviene:** vuoi cambiare radicalmente la struttura del finanziamento o, soprattutto, ottenere **liquidità aggiuntiva** (ad esempio per ristrutturare casa).
- **Limite:** ha costi reali (notaio, imposte sostitutive, perizia) che vanno messi a confronto con il risparmio atteso.
- **Tempi:** simili a quelli di un nuovo mutuo.

Tabella di confronto rapido

Caratteristica	Surroga	Rinegoziazione	Sostituzione
Cambio banca	Sì	No	Possibile
Costi notarili	No (gratuita)	No	Sì
Liquidità aggiuntiva	No	No	Sì
Serve il consenso della banca attuale	No	Sì	Estinzione anticipata
Flessibilità sulle condizioni	Media	Bassa	Alta

Fisso o variabile: la scelta che precede tutto

Qualsiasi strada tu scelga, dovrai decidere il tipo di tasso. Il **tasso fisso** dà la certezza di una rata costante per tutta la durata, proteggendo da futuri rialzi ma rinunciando a eventuali ribassi. Il **tasso variabile** parte di solito più basso ma espone alle oscillazioni dei mercati. Confronta sempre il **TAEG** (che include tutti i costi) e non solo il TAN, perché è il TAEG a dirti il costo effettivo del finanziamento.

E se la rata è già insostenibile?

Quando la difficoltà è temporanea esiste il **Fondo di solidarietà per i mutui prima casa** (Fondo Gasparrini), che consente, in presenza di requisiti (perdita del lavoro, riduzione dell'orario, grave malattia, decesso), di chiedere la **sospensione del pagamento delle rate** fino a 18 mesi. È uno strumento di difesa prezioso da conoscere prima di accumulare insoluti.

Consiglio operativo: prima di firmare qualunque proposta, chiedi alla tua banca un preventivo di rinegoziazione e mettilo a confronto con almeno due offerte di surroga. La sola disponibilità a "guardarsi intorno" è spesso ciò che spinge l'istituto attuale a migliorare le condizioni.

Domande frequenti

La surroga è davvero gratuita? Sì, per legge non può comportare costi a carico del cliente: niente spese di istruttoria, perizia, notaio o imposte. Posso fare la surroga più volte? Sì, non c'è un limite al numero di surroghe, purché ogni volta trovi condizioni più vantaggiose. La banca può rifiutare la rinegoziazione? Sì, la rinegoziazione è volontaria. La banca non è obbligata ad accettarla, anche se spesso preferisce trattenere il cliente. Con la sostituzione posso avere più soldi del debito residuo? Sì, è il principale vantaggio: puoi ottenere liquidità aggiuntiva, a fronte però di nuovi costi e di una nuova istruttoria.

Contenuto a finalità informativa, aggiornato alla normativa vigente e revisionato dalla redazione. Non sostituisce il parere di un consulente del credito o di un professionista qualificato. Prova il nostro [simulatore](#) per stimare il risparmio.

Difesa Patrimonio ·

<https://difesapatrimonio.demo1.it/blog/surroga-rinegoziazione-o-sostituzione-del-mutuo-come-scegliere/>