

COMUNICATO STAMPA

Le legge sull'equo compenso, che riguarda anche i notai, potrebbe avere un impatto negativo sulle surroghe

Mutui under 36 verso il rinnovo. Surroghe a rischio?

In approvazione un emendamento che proroga fino a fine settembre il Fondo garanzia prima casa all'80%, importantissimo per i mutui destinati ai giovani

Milano, giugno 2023. Novità in chiaroscuro per il mercato dei mutui: buone notizie sono in arrivo per gli under 36, dato che il Fondo Garanzia Prima Casa all'80% - in scadenza a fine giugno - dovrebbe essere presto **prolungato fino a settembre 2023**; di contro, la **legge sull'equo compenso (l. 49/2023)**, che riguarda anche i notai, potrebbe avere un impatto negativo sul **mercato delle surroghe**. Ecco perché nell'analisi congiunta [Facile.it](#) - [Mutui.it](#).

Mutui under 36 verso il rinnovo

Nell'ambito dell'iter attualmente in corso di conversione in legge del cosiddetto DL Enti (AC 1151) è **stato approvato** un emendamento presentato da più gruppi parlamentari volto a far **slittare dal 30 giugno al 30 settembre 2023** il termine per presentare domanda di accesso al Fondo Garanzia Prima casa per l'ottenimento della garanzia all'80%, elemento importantissimo, se non indispensabile, per ottenere un [mutuo al 100% under 36](#).

«Un'ottima notizia per i giovani e, più in generale, per l'intero settore immobiliare e finanziario. Il potenziamento della garanzia concessa dal Fondo ha permesso alle banche di introdurre sul mercato i cosiddetti "mutui under 36 al 100%" grazie ai quali, negli ultimi due anni, tantissimi ragazzi hanno potuto acquistare casa», commenta **Ivano Cresto, Managing Director prodotti di finanziamento di Facile.it**.

L'efficacia del Fondo è testimoniata dai numeri di Facile.it: secondo le analisi del comparatore*, prima dell'estensione della garanzia offerta dal Fondo, ad esempio nel primo semestre 2021, **gli under 36** rappresentavano il 43% della domanda totale di mutui prima casa, valore che, a seguito del potenziamento del Fondo, **ha superato il 51%** nel periodo gennaio-maggio 2023.

Il provvedimento in questione, dopo l'esame delle commissioni affari costituzionali e bilancio della Camera e l'approvazione dell'Aula della Camera, sarà trasmesso al Senato per poi essere convertito in legge entro il 9 luglio.

Legge equo compenso, surroghe a rischio?

Se fino ad ora abbiamo parlato di buone notizie, è opportuno evidenziare anche quelle che buone non sono per chi è alle prese con un mutuo e, soprattutto, per chi cerca di surrogare quello già ottenuto in passato. Il 20 maggio è entrata in vigore la **legge sull'equo compenso (l. 49/2023)** e questa potrebbe avere un impatto negativo sulle surroghe, che oggi rappresentano, secondo i dati di Facile.it, oltre il 20% delle richieste di mutui.

Come noto, la surroga consente ai mutuatari trasferire gratuitamente il proprio finanziamento residuo dalla banca originaria presso un'altra che offre condizioni più vantaggiose: un'opportunità di grande valore che negli ultimi anni ha contribuito a mantenere viva la concorrenza tra gli istituti di credito, a vantaggio dei consumatori finali.



I costi connessi all'operazione di surroga quindi, in particolare quelli relativi **all'atto notarile**, ricadono sulla banca stessa, ed è proprio qui che interviene la **legge sull'equo compenso**. La norma fissa i valori che l'istituto di credito deve corrispondere al notaio, eliminando quindi la possibilità di **beneficiare di prezzi scontati**. Questo, in altre parole, potrebbe tradursi **in un aumento dei costi notarili a carico delle banche**, soprattutto per quelle che in passato **potevano godere di prezzi agevolati** in virtù del numero elevato di surroghe che normalmente gestiscono ogni anno.

In virtù di tariffe più elevate, gli istituti di credito potrebbero scegliere di irrigidire i criteri con cui concedere le surroghe, a scapito della possibilità per i consumatori di cambiare banca e trovare condizioni di mutuo più favorevoli, o, nella peggiore delle ipotesi, potrebbero aumentare i tassi surroga offerti ai clienti, rendendo meno vantaggiosa l'operazione.

«Il prodotto surroga, nel suo complesso, non è a rischio, ma questa novità potrebbe comunque avere un impatto su questo strumento», spiega Cresto. «Ad esempio, sulle surroghe di importo modesto; si tratta di operazioni alle quali non tutte le banche sono interessate e l'aumento dei costi a loro carico potrebbe restringere ulteriormente le opzioni a disposizione dei mutuatari».

Ufficio Stampa Facile.it SpA

Andrea Polo – Yuri Griggio – Alessandra Arosio

02.55550.180/154/208

348.0186418- 335.6373666

ufficiostampa@facile.it

INC per Facile.it SpA

Simone Silvi - Valentina Spaziani - Valeria Venturato

335.1097279 – 349.5743907 – 344.1503164

facile.it@inc-comunicazione.it

** Analisi realizzata su un campione di oltre 500.000 richieste di mutuo prima casa raccolte da Facile.it da gennaio 2021 a maggio 2023.*