Dott. Antonio Morese
DOTTORE COMMERCIALISTA · REVISORE LEGALE
CTU e Curatore Fallimentare del Tribunale
Esperto in consulenza e contenzioso bancario

STUDIO Via F. Paolo Volpe, 2 · Salerno
STUDI SECONDARI Roma · Milano
E-MAIL antoniomorese@studiomorese.com
PEC antoniomorese@pec.studiomorese.com
WEB www.studiomorese.com

VERSO LA RIUNIONE BCE DEL 17 DICEMBRE

Con i tassi in salita la surroga cambia *funzione*

Euribor in risalita, surroghe in calo e un possibile rialzo BCE a dicembre. Per famiglie e imprese la portabilità non serve più soltanto a pagare meno, ma a stabilizzare la rata. Gli strumenti del Testo unico bancario e le loro implicazioni operative.

DOTT. ANTONIO MORESE | Dottore Commercialista · CTU e Curatore Fallimentare del Tribunale

Dopo una lunga fase di ribassi il ciclo dei tassi si è invertito. La BCE ha aumentato i tassi due volte nell'ultimo anno, il 29 ottobre li ha lasciati invariati e il mercato sconta un nuovo ritocco nella riunione del 17 dicembre. L'Euribor a tre mesi, a metà novembre, si muoveva intorno al 2,8%.

Il primo effetto visibile è il calo delle surroghe, che oggi rappresentano una quota molto più contenuta delle richieste di mutuo rispetto al picco del 2025. Gli strumenti a disposizione del mutuatario però non cambiano: cambia il modo in cui conviene usarli.

L'EFFETTO SULLA RATA

Su un mutuo variabile da 150.000 euro a 25 anni, un rialzo di un quarto di punto porta la rata da circa 751 a circa 771 euro; con mezzo punto si arriva a circa 792 euro, con un aggravio di quasi 490 euro l'anno. Non sono importi drammatici presi singolarmente, ma su famiglie già impegnate o su piccole imprese con più finanziamenti indicizzati si sommano rapidamente.

MUTUO VARIABILE · 150.000 EURO · 25 ANNI

TASSO 3,50%	TASSO 3,75%	TASSO 4,00%
Rata mensile circa 751 euro	Rata circa 771 euro · +243 euro l'anno	Rata circa 792 euro · +490 euro l'anno

Rate costanti calcolate sull'intero capitale e durata; esempio illustrativo

RINEGOZIAZIONE E SURROGA

La rinegoziazione con la banca originaria resta la via più rapida: passaggio dal variabile al fisso, allungamento della durata, revisione dello spread. È una trattativa, non un diritto, e per la banca rappresenta lo strumento naturale di fidelizzazione.

La surroga dell'art. 120-quater TUB è invece un diritto del cliente. L'operazione non comporta spese o commissioni a suo carico e il finanziatore originario non può ostacolarla. Se la surroga non si perfeziona entro trenta giorni lavorativi dalla richiesta di avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, il finanziatore originario è tenuto a corrispondere al cliente un indennizzo pari all'1% del valore del finanziamento per ogni mese o frazione di mese di ritardo, salvo rivalsa verso il nuovo finanziatore se il ritardo è a lui imputabile.

> “ Con i tassi in salita la portabilità non serve più a risparmiare: serve a rendere prevedibile la rata.

Con i tassi in salita la surroga resta conveniente soprattutto per i mutui stipulati nel 2023-2024, quando gli spread erano elevati, e per chi vuole passare al fisso a condizioni migliori di quelle offerte dalla propria banca.

ESTINZIONE ANTICIPATA

L'art. 120-ter TUB esclude penali per l'estinzione anticipata, totale o parziale, dei mutui stipulati da persone fisiche per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale. In una fase di tassi crescenti l'estinzione parziale può essere una scelta razionale per chi dispone di liquidità non vincolata, a condizione di conservare un'adeguata riserva.

Per le banche il tema è gestionale prima che contrattuale: rispettare i tempi della portabilità e proporre per tempo una rinegoziazione sostenibile riduce reclami, ricorsi all'Arbitro Bancario Finanziario e, nel medio periodo, il rischio di deterioramento delle posizioni.

IN BREVE

RINEGOZIAZIONE
Accordo con la banca originaria su tasso, spread o durata; non è un diritto del cliente.

SURROGA
Diritto del cliente, senza costi; 30 giorni lavorativi e indennizzo dell'1% al mese per il ritardo.

ESTINZIONE
Nessuna penale per i mutui casa e attività di persone fisiche (art. 120-ter TUB).

CALENDARIO
Prossima riunione BCE il 17 dicembre 2026.

CONSIGLI PRATICI

FAMIGLIE
Valutare il passaggio al fisso se la rata variabile pesa oltre un terzo del reddito.

IMPRESE

Mappare i finanziamenti indicizzati e stimare l'effetto di +50 punti base sul conto economico.

BANCHE

Monitorare i tempi delle surroghe in uscita e proporre per tempo rinegoziazioni sostenibili.

Fonti: BCE, decisioni del 29 ottobre 2026; rilevazioni Euribor di metà novembre 2026; artt. 120-ter e 120-quater TUB.

Il mutuo è un contratto di lunga durata e i tassi lo ricordano periodicamente. Rinegoziazione, surroga ed estinzione anticipata sono strumenti diversi per obiettivi diversi: usarli con metodo, sulla base di numeri e non di impressioni, è l'interesse comune di clienti e banche.

I numeri raccontano. La tecnica chiarisce. Il metodo fa la differenza.

Salerno · Roma · Milano www.studiomorese.com antoniomorese@studiomorese.com