

---

*Estratto*

# Estratto da un prodotto in vendita su **ShopWKI**, il negozio online di Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

---

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria professionale, del software, della formazione e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM, Altalex, UTET Giuridica, il fisco.



a) la tecnica più diffusa nella prassi <sup>(48)</sup> è quella di perfezionare ***due atti***, e precisamente in primo luogo l'atto di mutuo con consenso a surrogazione (con intervento del solo debitore originario e della banca mutuante) e, successivamente, un separato atto di pagamento e quietanza ad opera del solo precedente creditore.

b) in alternativa è possibile perfezionare ***un unico atto*** contenente il mutuo, il consenso a surrogazione e il pagamento con quietanza e, nel quale intervengono contestualmente tutte le parti interessate, e, quindi, il creditore originario, il debitore, e il nuovo creditore.

### 6.3. La c.d. portabilità del mutuo.

L'istituto della surrogazione per volontà del debitore *ex art. 1202 cod. civ.*, che per molti anni è stato quasi del tutto assente nella prassi notarile, è oggi frequentemente utilizzato, nell'ambito della c.d. ***portabilità del mutuo***.

Con il termine portabilità del mutuo si intende la possibilità da parte di chi ha in corso un mutuo garantito da ipoteca su un immobile, di estinguerlo e stipularne un altro con un'altra banca, che gli offre condizioni

---

*mutuo che la quietanza. Tale soluzione, certamente meno costosa, priva, però, delle garanzie notarili il nuovo mutuante ed il mutuatario, in relazione al nuovo mutuo; inoltre, in questo caso appare necessario l'intervento del precedente creditore all'atto notarile di surrogazione, al fine di dare atto dell'esistenza dei presupposti di legge per la surrogazione (essendo detto creditore il soggetto a danno del quale verrà operata l'annotazione di surrogazione ex art. 2843, e tenendo conto del principio generale che richiede il consenso, con atto autentico, del soggetto pregiudicato dall'annotazione: arg. ex artt. 2655 e 2668 c.c.); b) - stipulando due atti notarili, e precisamente l'atto di mutuo con consenso a surrogazione, ed un separato atto di quietanza ad opera del precedente creditore; entrambi gli atti, quindi, in forma autentica per costituire titolo idoneo all'annotazione prevista dal suddetto art. 2843 c.c.; c) - stipulando un unico atto notarile contenente la quietanza, il mutuo ed il consenso a surrogazione; facendo, quindi, intervenire il precedente creditore, al fine di prestare la quietanza, nel nuovo atto di mutuo».*

<sup>(48)</sup> Tale modalità appare più semplice da perfezionare probabilmente perché il perfezionare un unico atto determina una maggiore difficoltà per fissare un unico testo di contratto condiviso con due istituti bancari diversi oltre alla difficoltà di fissare un unico appuntamento con due distinti rappresentanti di istituti bancari.

più vantaggiose, garantendolo con la stessa ipoteca iscritta a garanzia del vecchio mutuo <sup>(49)</sup>.

Lo strumento adottato dal legislatore per consentire siffatta operazione è quello della surrogazione per volontà del debitore <sup>(50)</sup>. La scelta da parte del legislatore di utilizzare lo strumento della surrogazione per volontà del debitore deriva dalla necessità di individuare un mezzo idoneo con il quale perseguire i seguenti obiettivi politici ed economici: 1) agevolare il procedimento di «*sostituzione*» di un mutuo con un altro

---

<sup>(49)</sup> Si consideri il seguente esempio: Tizio acquista da Caio un appartamento per il prezzo di euro 100.000,00, somma corrisposta interamente con il ricavato di un mutuo ipotecario, della durata ventennale, stipulato tra Tizio e la banca «Alfa», iscritto in data 1° gennaio 2026. Dopo dieci anni, in data 1° gennaio 2036, Tizio ha pagato nei confronti della banca «Alfa» metà della debitoria, pertanto, esclusi gli interessi, residuano ancora euro 50.000,00. Tizio raggiunge un accordo con la banca «Beta» disposta a finanziarlo per euro 50.000,00 con degli interessi inferiori rispetto a quelli previsti dalla banca «Alfa». Conseguentemente, Tizio richiede un mutuo alla banca «Beta» di euro 50.000,00 con il quale adempie (senza estinguere) il mutuo originario contratto con la banca «Alfa». La banca «Beta» anziché iscrivere una nuova ipoteca con grado a partire dal 1° gennaio 2036, si surroga nelle ragioni del primo creditore (banca «Alfa»), mantenendo ferma l'ipoteca iscritta in data 1° gennaio 2026. Al termine dell'operazione, Tizio resta debitore della somma di euro 50.000,00 non più verso la banca «Alfa» ma verso la banca «Beta» che si è surrogata nell'originaria obbligazione (alle nuove condizioni) e, conseguentemente, si è surrogata anche nella originaria iscrizione ipotecaria.

<sup>(50)</sup> TOSCANO N.A., *In tema di acollo, surrogazione per volontà del debitore e posizione del terzo garante*, **Quesito Civile n. 729-2010/C**: «Da un lato, vi è chi ha paventato la possibilità che il mutuo originario non si estingua e che, quindi, si produca una duplicazione dei crediti (quello originario e quello nuovo) con ciò che ne consegue anche in termini di possibilità del debitore di opporre al nuovo creditore le eccezioni personali che avrebbe potuto opporre al creditore originario. Nell'ambito di questa impostazione (tradizionale) ne risulta salva la piena accessorietà della garanzia al credito, perché quest'ultimo non si estingue, ma si trasferisce al nuovo creditore. Dall'altro lato, vi è chi ha ritenuto che in questo ambito l'accessorietà della garanzia "salta", perché altrimenti non si avrebbe "portabilità" ed ha criticato la scarsa chiarezza della norma che avrebbe dovuto affermare che, ferma restando l'ipoteca, il nuovo mutuo "è un nuovo credito che sostituisce il precedente estinto, e non semplicemente il vecchio debito con un diverso creditore". Ma, si aggiunge, questa lettura della fattispecie è già contenuta, a ben vedere, nell'art. 1202 c.c. che "reca in sé la novità di un nuovo rapporto, il mutuo, che modifica radicalmente i termini della fattispecie, arieggiando un effetto estintivo/costitutivo". Nondimeno, il necessario annotamento della surrogazione a margine dell'iscrizione originaria al fine dell'efficacia della stessa trasmissione (art. 2843 c.c.) conferma la visione tradizionale di accessorietà sopra citata».

concesso da diverso mutuante, eliminando i relativi ostacoli; 2) nella riduzione dei costi per i privati; 3) evitare una nuova iscrizione ipotecaria <sup>(51)</sup>.

L'istituto della portabilità del mutuo è disciplinato dall'art. 120 *quarter* T.U.B., il quale, al primo comma, dispone che: «*In caso di contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari, l'esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 c.c. non è precluso dalla non esigibilità del credito o dalla pattuizione di un termine a favore del creditore*».

Il secondo comma, dispone che: «*Il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato*». Conseguentemente, il terzo comma dispone che: «***La surrogazione di cui al comma 1 comporta il trasferimento del contratto, alle condizioni stipulate tra il cliente e l'intermediario subentrante, con esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura***». In altri termini, **anche se la legge richiede la conclusione di un nuovo mutuo (v. art. 1202 cod. civ.), si ha una «successione ex lege» del nuovo mutuante in luogo del precedente mutuante, nel preesistente contratto di mutuo garantito da ipoteca**. I due contratti di mutuo si integrano, quindi, tra loro: la possibilità di avvalersi del precedente titolo esecutivo e della preesistente garanzia ipotecaria rende possibile stipulare il nuovo mutuo con *scrittura privata non autenticata* <sup>(52)</sup>.

La norma, al terzo comma, prosegue disponendo che: «*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*».

La previsione «**senza formalità**» sembrerebbe far intendere, a prima vista, che il consenso alla surrogazione non debba essere più redatto per atto notarile. Tale lettura è oggettivamente smentita dalla successiva previsione che richiede espressamente «**copia autentica**» di **atto pubblico o scrittura privata**.

La dizione «**senza formalità**», quindi, non può che riguardare gli altri aspetti del procedimento di annotazione. In altri termini, si ritiene che la disposizione implichi la non necessità della redazione, sull'apposito

<sup>(51)</sup> PETRELLI G., *Portabilità dei mutui. Surrogazione per pagamento*, 2011, su [www.gaeetanopetrelli.it](http://www.gaeetanopetrelli.it).

<sup>(52)</sup> PETRELLI G., *Portabilità dei mutui. Surrogazione per pagamento*, 2011, su [www.gaeetanopetrelli.it](http://www.gaeetanopetrelli.it).

supporto informatico, della domanda di annotazione e che, quindi, il conservatore debba procedere alla medesima annotazione sulla base di qualsiasi richiesta presentata, anche «*informalmente*», redigendo, quindi, «*d'ufficio*» la nota, al fine di facilitare al mutuatario il perfezionamento dell'operazione di surrogazione<sup>(53)</sup>.

Il sesto comma dispone che: «*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 di cui al comma 1*».

A titolo meramente esemplificativo, la norma in commento stabilisce la nullità di quei patti che attribuiscono alla banca creditrice un potere di opporsi alla surrogazione per timore di azioni revocatorie relative al pagamento (o per altre cause) e stabilisce **la nullità di quei patti che prevedono clausole penali o simili a carico del mutuatario, con riguardo all'estinzione del precedente mutuo** e all'accensione del nuovo<sup>(54)</sup>. Ad ogni modo, per espressa previsione normativa: «*La nullità del patto non comporta la nullità del contratto*».

È, inoltre, stabilito che: «*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 intermediari improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi*».

#### 6.4. *Tecnica redazionale* <sup>(55)</sup>.

«Repertorio numero ... Raccolta numero ...  
**LA SURROGAZIONE PER VOLONTÀ DEL DEBITORE**  
**REPUBBLICA ITALIANA**  
 L'anno ... il giorno ... del mese di ... (tutto in lettere per disteso),

<sup>(53)</sup> In questo senso, anche la Circolare dell'Agenzia del Territorio in data 21 giugno 2007, n. 9/T.

<sup>(54)</sup> PETRELLI G., *Portabilità dei mutui. Surrogazione per pagamento*, 2011, su [www.gaetanopetrelli.it](http://www.gaetanopetrelli.it).

<sup>(55)</sup> Le formule sono riprese da: CARBONE C., *Formulario Notarile Commentato – Notariato e atti notarili – Atti mortis causa – Atti tra vivi*, in *Manuali Notarili – serie operativa*, a cura di L. GENGHINI, 2° ed., Tomo I, 2020, Padova.

*In ..., ... (indicazione del Comune e del luogo in cui è ricevuto l'atto), innanzi a me Dott. ..., Notaio residente in ..., iscritto al ruolo presso il Collegio notarile del Distretto di ...,*

### **SONO PRESENTI**

**Tizio** ... (nome e cognome), nato a ... il ..., residente (oppure: domiciliato) in ... alla via ... civico ..., codice fiscale ..., d'ora in poi anche "parte debitrice o parte mutuataria";

**Caio** ... (nome e cognome), nato a ... il ..., residente (oppure: domiciliato) in ... alla via ... civico ..., codice fiscale ..., d'ora in poi anche "parte creditrice";

**Sempronio** ... (nome e cognome), nato a ... il ..., domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in seguito, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in legale rappresentanza della società:

**"Beta s.p.a.",**

*con sede in ... alla via ... civico ..., società di diritto italiano, iscritta presso il registro imprese di ... con numero d'iscrizione, coincidente con il codice fiscale, ..., R.E.A. n. ..., iscritta all'albo Bancario di cui agli artt. 13 ss. d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 – Testo Unico Bancario (d'ora in poi "T.U.B."), al n. ..., in data ..., capitale sociale euro ..., versato per euro ... (precisazioni ai sensi dell'art. 2250, secondo comma, c.c.), nella sua qualità di ..., legittimato al presente atto in virtù di procura generale per Notaio ..., in data ..., N. Repertorio ..., N. Raccolta ..., registrata presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio di ... in data ..., al numero ..., presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio di ..., che, in copia autentica, previa lettura, si allega, al presente atto, sotto la lettera "A", d'ora in poi anche "Banca mutuante".*

*Detti componenti, delle cui identità personali, io Notaio, sono certo, mi chiedono di ricevere il seguente atto, al quale, concordemente,*

### **PREMETTONO**

*quanto segue:*

1) *il signor Tizio è debitore del signor Caio, in forza di ... (precisazione del titolo da cui deriva il debito), della somma di euro ... (...) in linea capitale, con un tasso di interesse del ...% (... per cento) annuo;*

- 2) il termine per l'adempimento, fissato al ..., è scaduto;
- 3) il signor Tizio, non avendo a disposizione le somme occorrenti, ha richiesto alla Banca "Beta s.p.a." un mutuo (se del caso: offrendo in garanzia ipotecaria l'immobile originariamente concesso al signor Caio, stante ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di ... in data ... ai nn. ... RG – ... RP), intendendo surrogare la mutuante nei diritti della parte creditrice signor Caio;
- 4) la Banca, esaminata la domanda presentata e la documentazione esibita, ha deliberato di accordare alla parte mutuataria il mutuo, all'esclusivo scopo della surrogazione di cui in precedenza, secondo i patti di seguito specificati.

### **CIÒ PREMESSO**

come parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue.

**ARTICOLO 1. – CONCESSIONE DI MUTUO** – La Banca "Beta S.p.A.", come rappresentata, ai sensi dell'art. 1202 c.c., concede, a titolo di mutuo, per le finalità di cui in PREMESSA, al signor Tizio, che accetta, la somma di euro ... (...), destinata al pagamento del debito di euro ... (...) di cui in PREMESSA, con surroga della Banca medesima nella posizione della parte creditrice, ai sensi dell'art. 1202 c.c.

La parte mutuataria signor Tizio dichiara di destinare la somma concessa a mutuo dalla Banca "Beta S.p.A.", all'adempimento del debito nei confronti del signor Caio, e di voler di surrogare la Banca "Beta S.p.A.", nei diritti inerenti al credito esistenti in capo al signor Caio (se del caso: ed in particolare nell'ipoteca iscritta presso i registri immobiliari di ... in data ... ai nn. ... RG e ... RP).

**ARTICOLO 2. – CONSEGNA E QUIETANZA** – Il signor Tizio e la Banca "Beta S.p.A.", come rappresentata, danno atto che la somma è stata immessa nella disponibilità giuridica del mutuatario, con versamento effettuato direttamente alla parte creditrice, mediante ... (indicazione delle modalità di pagamento).

La parte mutuataria, pertanto, rilascia alla mutuante ampia e finale quietanza dell'intero importo del mutuo per le finalità di cui in PREMESSA.

### **ARTICOLO 3. – DICHIARAZIONE DI SURROGAZIONE –**

*La parte creditrice signor Caio, ricevendo detto pagamento, rilascia al debitore signor Tizio ampia e liberatoria quietanza a saldo <sup>(56)</sup>, prendendo atto della dichiarazione del debitore circa la provenienza delle somme per il pagamento, pertanto, dichiara estinto il credito che essa stessa vantava in forza del titolo di cui in PREMESSA.*

*Inoltre, dà atto che la parte mutuataria ha dichiarato di aver preso a mutuo dalla Banca "Beta S.p.A." la somma di euro (...) al solo fine del pagamento del debito originario, e conferma che in conseguenza del pagamento ricevuto nulla ha più a pretendere riguardo a tale titolo; prende atto che in ragione di quanto sopra, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1202 c.c., la Banca "Beta s.p.a." è surrogata nei diritti inerenti al credito di cui in PREMESSA (se del caso: e in particolare nell'ipoteca iscritta presso i Registri Immobiliari di ... in data ... ai nn. ... RG e ... RP, di cui in PREMESSA, e presta ogni necessario consenso anche ai fini dell'annotazione di cui all'art. 2843 c.c.).*

*Infine, consegna alla Banca "Beta s.p.a." surrogante i documenti relativi alle garanzie che assistono il mutuo originario.*

*Seguono condizioni e clausole del mutuo».*

## **7. Surrogazione legale.**

La terza ipotesi di surrogazione, quella **legale**, è disciplinata dall'art. 1203 cod. civ.

### *7.1. Generalità.*

L'art. 1203 cod. civ. dispone che: «La surrogazione ha luogo di diritto nei seguenti casi:

*1) a vantaggio di chi, essendo creditore, ancorché chirografario, paga un altro creditore che ha diritto di essergli preferito in ragione dei suoi privilegi, del suo pegno o delle sue ipoteche;*

---

<sup>(56)</sup> Il creditore non può rifiutare tale dichiarazione del debitore, ai sensi dell'art. 1202, primo comma, n. 3, cod. civ.

---

*Estratto*

# Estratto da un prodotto in vendita su **ShopWKI**, il negozio online di Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

---

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria professionale, del software, della formazione e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM, Altalex, UTET Giuridica, il fisco.

