

PORTABILITA' CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO

Novità sui mutui bancari

I recenti provvedimenti legislativi (Decreto “Bersani” n. 7/07, convertito nella legge n. 40/07) hanno introdotto diverse novità in materia di contratto di mutuo che attribuiscono al cliente diversi benefici e opportunità.

Estinzione Anticipata

Il cliente può rimborsare il finanziamento ricevuto prima della scadenza contrattuale, in misura sia totale che parziale (estinzione anticipata).

Per i contratti di mutuo stipulati a decorrere dal 2 febbraio 2007, l'estinzione anticipata non è più condizionata all'applicazione di penali, ossia al pagamento di una somma di denaro aggiuntiva rispetto al capitale che si intende restituire. Inoltre, esiste il divieto di inserire nel contratto di mutuo clausole che pongono a carico del debitore una qualsiasi prestazione a favore della banca, e, qualora previste, tali clausole devono sempre considerarsi nulle.

Per i mutui sottoscritti prima del 2 febbraio 2007, e in essere a tale data, le penali di estinzione già previste contrattualmente sono ridotte; la misura stabilita da un accordo tra l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le organizzazioni dei consumatori, siglato il 2 maggio 2007.

L'accordo ha individuato le misure massime della commissione di estinzione, in termini percentuali del capitale ancora da restituire, che la banca può richiedere ai clienti sulla base delle caratteristiche del mutuo (a tasso fisso, variabile, e/o misto), in relazione alla data di stipula del contratto di mutuo e al periodo residuo di ammortamento del mutuo.

Dati e qualifica soggetto incaricato all'offerta fuori sede:

nome e cognome

qualifica

In particolare l'ABI e le associazioni dei consumatori hanno concordato le seguenti penali di estinzione:

	Prima metà periodo ammortamento	Seconda metà periodo ammortamento	Terz'ultimo anno	Ultimi due anni
Contratti di Mutuo a <i>tasso variabile</i>	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
Contratti di Mutuo a <i>tasso fisso</i> stipulati antecedentemente al 1 gennaio 2001	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
Contratti di Mutuo a <i>tasso fisso</i> stipulati successivamente al 31 dicembre 2000	1,90%	1,50%	0,20%	0,00%
Contratti di Mutuo a <i>tasso misto</i>:				
- stipulati antecedentemente al 1 gennaio 2001	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
- stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 e per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
- stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 e per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni (se al momento della richiesta di estinzione anticipata il mutuo è regolato a tasso variabile)	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
- stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 e per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni (se al momento della richiesta di estinzione anticipata il mutuo è regolato a tasso fisso)	1,90	1,50	0,20%	0,00%

Il cliente che estingue un mutuo già in essere al 2 febbraio 2007 ha il diritto di chiedere l'applicazione del citate riduzioni.

Cancellazione dell'ipoteca

La cancellazione dell'ipoteca prestata dal debitore a garanzia del pagamento del mutuo è stata resa più semplice, e sono stati ridotti i tempi di realizzazione.

Prima dell'intervento legislativo, per estinguere l'ipoteca occorreva estinguere anticipatamente il mutuo in misura integrale; stipulare un atto notarile con il quale la banca incaricava il notaio di procedere alla cancellazione; eseguire materialmente la cancellazione dell'ipoteca.

Lo snellimento introdotto consiste nel rendere la cancellazione della garanzia una conseguenza automatica dell'avvenuta estinzione del mutuo; in particolare, la banca è tenuta a rilasciare al cliente una quietanza attestante la data di estinzione del mutuo e a trasmettere entro trenta giorni al conservatore, cioè l'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la relativa comunicazione senza applicare alcun onere. Il conservatore, una volta ricevuta la comunicazione e decorso il termine di trenta giorni dal rilascio della citata quietanza, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca.

Surrogazione del Creditore Iniziale

Con la surrogazione si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo il pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).

Con riferimento ai mutui bancari, la surrogazione realizza la cosiddetta portabilità del mutuo, ossia permette al debitore di sostituire la banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova banca, che ad esempio propone condizioni migliori, mantenendo viva l'ipoteca originariamente costituita. Nel caso in cui si decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non è quindi più necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalità e soprattutto di costi notarili. La banca che subentra provvederà a pagare il debito che residua e si sostituirà a quella precedente. Il debitore rimborserà il mutuo alle nuove condizioni concordate.

Le recenti disposizioni normative rendono il ricorso a tale facoltà più agevole. E' infatti prevista la nullità delle clausole contrattuali che ne impediscono ovvero ne rendono oneroso l'esercizio per il cliente.

Si rimanda agli specifici **Fogli Informativi di trasparenza**, a disposizione della Clientela presso tutte le filiali di Banca Intermobiliare S.p.A., per ogni ulteriore informazione relativa alle condizioni applicate a specifiche tipologie di mutuo a privati.

In ogni caso, ai sensi del D.L. 31/1/2007 n. 7 (convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 Legge n. 40 del 2/4/2007) nel caso di:

- **estinzione anticipata:** nessun compenso né altra prestazione a favore della Banca saranno dovuti dalla parte mutuataria per estinzione anticipata nell'ipotesi in cui il contratto sia finalizzato all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento di attività economica o professionale della parte mutuataria ove la stessa sia una persona fisica.
- **surrogazione/portabilità:** i finanziamenti erogati per surrogazione sono concessi senza oneri per la parte mutuataria; in caso di finanziamento con garanzia ipotecaria sono a carico della Banca le spese notarili per la stipula del contratto di mutuo e per la perizia relativa all'immobile.

Estinzione Anticipata: la parte finanziata può, in qualsiasi momento, estinguere anticipatamente il finanziamento riconoscendo, di norma, alla Banca un compenso onnicomprensivo nella misura massima del 3% del debito residuo.

Nel caso in cui la parte finanziata sia persona fisica e le sia stato concesso un mutuo immobiliare avente come finalità l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, non sarà dovuta alla Banca mutuante alcuna commissione (art. 7 del Decreto Legge 31 gennaio 2007 n. 7 convertito in Legge 2 aprile 2007 n. 40).

La parte finanziata prende atto che l'eventuale contributo in conto interessi riconosciuto in base a disposizioni legislative rappresenta una quota parte degli interessi totali spettanti alla Banca. Qualora l'Ente pubblico non dovesse provvedere a versare alla Banca il concorso pubblico nel pagamento degli interessi entro i termini previsti, la Banca può richiedere alla parte mutuataria, e questa sarà tenuta all'immediato pagamento, l'importo dovuto dall'Ente pubblico e da questo non corrisposto.

Portabilità del finanziamento: è sempre fatta salva la facoltà del cliente di surrogare alla Banca finanziatrice altra banca o altro intermediario finanziario, ai sensi dell'art. 8 del D.L. 31 gennaio 2007 n. 7, convertito in legge 4 aprile 2007 n. 40, modificato con legge 24 dicembre 2007 n. 244, per cui il trasferimento dell'operazione avviene senza spese a suo carico.

Sospensione/revoca del Contributo: in caso di finanziamento che benefici di un contributo in conto interessi o agevolazioni, la Banca avrà la facoltà di risolvere il contratto qualora gli stessi venissero revocati o non più erogati o comunque, per qualsiasi ragione, non venissero versati presso la Banca stessa.