

Roma
23 luglio 2008
Prot. CR/LG/004133

Agli Associati

Loro sedi

Risposte ai quesiti sulle principali modalità operative connesse alla rinegoziazione dei mutui a tasso variabile in base alla Convenzione ABI – Ministero dell'Economia e delle Finanze in attuazione dell'art. 3, del DL n. 93/2008

In tema di rinegoziazione dei mutui a tasso variabile in base alla Convenzione stipulata dall'ABI con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 3 DL n. 93/2008, sono pervenuti alla scrivente Associazione una serie di quesiti sulle modalità applicative della disciplina recata dalla Convenzione stessa.

Al riguardo, si riportano in allegato le risposte ai singoli quesiti, che sono state preventivamente illustrate e discusse con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, al fine di garantirne un'ampia circolazione. Tali risposte – che per comodità di esposizione sono organizzate con riferimento agli articoli della Convenzione interessati – saranno altresì pubblicate nel sito internet dell'ABI (www.abi.it). L'Associazione provvederà a fornire con una nuova circolare chiarimenti agli ulteriori quesiti in corso di esame o che dovessero pervenire.

Si coglie l'occasione per segnalare che il disegno di legge di conversione del DL 93/08 è stato definitivamente approvato dal Senato della Repubblica il 17 luglio scorso. Il provvedimento, che è in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, in sede di conversione del Decreto Legge ha introdotto all'art. 3 alcune novità tra le quali si segnalano le seguenti:

(i) al comma 1 è stato aggiunto il seguente periodo: *“Al fine di favorire una maggiore concorrenza nel mercato a vantaggio dei mutuatari, nella convocazione è espressamente prevista la possibilità che le singole banche aderenti adottino, dandone puntuale informazione ai clienti, eventuali condizioni migliorative rispetto a quanto previsto ai commi 2 e seguenti del presente articolo, ferma*

restando l'opzione di portabilità del mutuo, ai sensi dell'art. 8 del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, e successive modificazioni”;

(ii) il comma 6 è sostituito dal seguente: *“Le garanzie già iscritte a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere, secondo le modalità convenute, il rimborso del debito che risulti alla data di scadenza di detto mutuo senza il compimento di alcuna formalità, anche ipotecaria, fermo restando quanto previsto all'art. 39, comma 5, del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La presente disposizione si applica altresì nel caso in cui, per effetto della rinegoziazione, il titolare del conto di finanziamento accessorio sia soggetto diverso dal cessionario del mutuo nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione con cessione di crediti. In tal caso la surroga nelle garanzie opera di diritto, senza il compimento di alcuna formalità, anche ipotecaria, ma ha effetto solo a seguito dell'integrale soddisfacimento del credito vantato dal cessionario del mutuo oggetto dell'operazione di cartolarizzazione”;*

(iii) dopo il comma 8 è stato aggiunto il seguente: *“Le disposizioni del presente articolo sono derogabili solo in senso più favorevole al mutuatario”.*

Distinti saluti.

Giuseppe Zadra
Direttore Generale



Codice Attività: CR8055

ALLEGATO

**ELENCO DELLE POSSIBILI QUESTIONI IN TEMA DI RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI
EX ART. 3 DL N. 93/2008 E CONVENZIONE MEF-ABI**

ART. 1

Rinegoiazione di mutui oggetto di operazioni di cartolarizzazione

L'art. 1, comma 2 della Convenzione prevede che per i mutui che siano stati oggetto di un'operazione di cartolarizzazione con cessione dei crediti possono altresì aderire alla Convenzione medesima i soggetti cui siano stati ceduti i crediti. In tal caso procede alla rinegoiazione il soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e di pagamento.

Qualora non sia possibile l'adesione dell'SPV (Special Purpose Vehicle) alla Convenzione, si ritiene che la banca originator – nell'ottica di favorire la più ampia fruibilità alla clientela delle operazioni di rinegoiazione ai sensi della normativa in parola - può aderire alla stessa Convenzione anche con riferimento ai predetti mutui. In tal caso l'accordo di rinegoiazione, concluso tra tale banca ed il mutuatario, deve prevedere l'impegno della banca originator ad erogare al mutuatario la differenza tra l'importo della rata originaria e quello della rata determinata per effetto della rinegoiazione. Di conseguenza: l'SPV continua a riscuotere l'importo originariamente convenuto della rata dal mutuatario e la banca originator provvede a fornire disponibilità al mutuatario perché questi possa pagare la differenza tra l'importo della rata originaria e quello derivante dall'accordo di rinegoiazione. In questa logica si spiega l'estensione al conto di finanziamento accessorio tenuto da soggetto diverso dal titolare del mutuo cartolarizzato della garanzia ipotecaria a suo tempo iscritta a favore del predetto mutuo (cfr. art. 3, comma 6, del DL n. 93/2008).

Come in ogni caso di rinegoiazione, se la società di cartolarizzazione aderisce alla Convenzione, e quindi la banca invia le proposte di rinegoiazione anche per i mutui cartolarizzati, la rinegoiazione determina un allungamento della scadenza effettiva del mutuo oltre la scadenza legale dei titoli.

E' facoltà delle banche che volessero aderire alla convenzione ripetere le proposte di rinegoiazione ai sensi della medesima anche negli anni futuri?

Le banche possono, ancorché non ai sensi della Convenzione che riguarda solo la rinegoiazione fatta entro il 29 agosto 2008, in futuro proporre alla clientela interessata una rinegoiazione che può basarsi anche sui contenuti di quella stabilita nell'art 3 DL e nella Convenzione. Occorre peraltro tenere presente che a tale rinegoiazione non appaiono applicabili le disposizioni previste dalla legge stessa (ad esempio, quelle relative all'estensione senza formalità della garanzia ipotecaria al conto di finanziamento accessorio).

E' corretto ritenere che la rinegoiazione ai sensi della convenzione comporta l'accensione di un finanziamento accessorio in capo al cliente che affianca il mutuo esistente, senza, di fatto, impattarne il piano di ammortamento?

SI.

In presenza di surroga il conto di finanziamento accessorio segue sempre il mutuo principale surrogato, sia attivamente che passivamente?

SI, in quanto rappresenta una parte del debito residuo nell'operazione di portabilità.

Il sistema di comunicazione interbancario ABI sulla portabilità verrà modificato per gestire anche la casistica sopra indicata.

No, in quanto nell'importo del "debito residuo" va computato sia quanto ancora dovuto per il mutuo originario, sia quanto dovuto per il saldo del conto di finanziamento accessorio.

Se l'interpretazione è quella della conservazione del piano di ammortamento originario affiancato da un conto di finanziamento accessorio, nel caso di mutuo cartolarizzato il conto di finanziamento è da riferire esclusivamente al servicer ed a tale rapporto resta estraneo il cessionario (acquirente del credito)?

Il conto di finanziamento accessorio va riferito al servicer/banca originator se alla Convenzione ha aderito l'SPV.

A seguito dell'adesione alla Convenzione, la proposta va fatta a tutti i mutuatari a tasso e rata variabile:

1) qualunque sia la data di stipula del mutuo ante 28 maggio 2008? (quindi anche di 20 anni fa?)

SI

2) qualunque sia la probabile conseguenza della rinegoziazione in termini di durata del mutuo complessiva che potrebbe diventare superiore ai 40 o 50 (comunque una durata eccessiva sotto diversi aspetti)?

SI, non è previsto nella Convenzione un limite massimo di allungamento della durata del mutuo.

ART. 2

Mutui per i quali sono state iniziate le azioni esecutive

Il comma 1 dell'art. 2 prevede che *“possono usufruire della rinegoziazione anche i mutuatari inadempienti alla data del 28 maggio 2008 rispetto a rate pregresse del mutuo originariamente contratto, purché non sia intervenuta a tale data la risoluzione del contratto medesimo”*. Fermo restando che sono esclusi dall'ambito applicativo della Convenzione i mutui per i quali è intervenuta la risoluzione del rapporto, la rinegoziazione si applica anche ai mutui con ritardo nei pagamenti, purché comunque nei confronti dei rispettivi mutuatari non siano state avviate procedure esecutive e quindi non sia già stato notificato alla data del 28 maggio 2008 l'atto di pignoramento, ovvero il predetto atto sia stato notificato successivamente a tale data ma prima dell'invio della proposta di rinegoziazione.

Mutui con tasso di entrata fisso (per uno/due anni) e poi tasso variabile per tutta la durata: può essere considerata una condizione migliorativa l'invio della proposta al pari di quanto esemplificato all'art. 1 comma 3 della Convenzione in merito allo spread?

I mutui che rientrano tra i finanziamenti oggetto della rinegoziazione ex art. 3 del DL 93/2008 sono solo i mutui a tasso variabile, a rata variabile per tutta la durata del mutuo. Il mutuo in oggetto non dovrebbe quindi rientrare nell'ambito di applicazione della legge. Si può ovviamente estendere anche a tali mutui quanto previsto dalla normativa in oggetto e dalla Convenzione, quale condizione più favorevole offerta alla clientela ai sensi del comma 8bis, art. 3 DL n. 93/2008. Va da sé che in tutti i casi in cui siano disposte a favore della clientela condizioni più favorevoli la banca usufruisce delle previsioni normative contemplate nell'art. 3 DL n. 93/2008 e nella predetta Convenzione (ad esempio, estensione al conto di finanziamento accessorio dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo originario).

Il mutuo chirografario (prestito personale) per l'acquisto, ristrutturazione ecc. dell'abitazione principale rientra nelle fattispecie idonee alla rinegoziazione ex lege?

La normativa in esame è applicabile ai soli mutui ipotecari, in considerazione anche dei richiami effettuati al comma 6 dell'art. 3 in merito alle garanzie ipotecarie che assistono il mutuo. Del resto, ritenere inclusi i mutui chirografari nell'ambito di applicazione dell'art. 3 DL n. 93/2008 comporterebbe la conseguenza, a fronte dell'allungamento della scadenza, di dover subire, a seguito dell'adesione alla Convenzione, un innalzamento notevole del rischio del credito, senza poter vantare idonee garanzie a copertura dello stesso, con la conseguenza che la banca potrebbe essere indotta a non aderire alla Convenzione (ponendo nel nulla un'operazione di alta finalità sociale) in quanto non in grado di gestire il predetto rischio. Si può ovviamente estendere anche a tali mutui quanto previsto dalla normativa in oggetto e dalla Convenzione, quale condizione migliorativa offerta alla clientela.

I mutui a tasso variabile stipulati in valuta estera rientrano nell'ambito della convenzione?

SI

I mutui a tasso variabile con ammortamento non francese, con ammortamento francese ma con cap, con ammortamento che prevede il rimborso del capitale a determinate scadenze, ovvero modulari (cioè il cliente può scegliere a determinate scadenze se passare ad un ammortamento a tasso fisso) rientrano nell'ambito della Convenzione ABI – MEF?

I mutui a tasso variabile con ammortamento non francese rientrano tra i finanziamenti considerati *eligible* ai fini della Convenzione, così come i finanziamenti con rimborso di capitale a determinate scadenze, in quanto la rata risulta variabile per tutta la durata del mutuo. I mutui ad ammortamento francese con *cap* sul tasso di interesse, sulla base di un'interpretazione basata sulla sola lettera della

previsione in parola, potrebbero ritenersi non rientranti nell'ambito di applicazione della rinegoziazione ex lege, avuto presente che il contratto già prevede che, qualora l'incremento dei tassi superi la soglia prefissata contrattualmente (cap), il finanziamento diverrebbe automaticamente a rata fissa. Si può eventualmente considerare la possibilità di estendere l'ambito di applicazione a tale fattispecie su proposta della banca.

Sulla base delle stesse considerazioni, anche i mutui che prevedono la possibilità di passare dal tasso variabile al tasso fisso a determinate date (anche se a scelta del cliente) non appaiono rientrare nell'ambito applicativo delle disposizioni in argomento, in quanto – come previsto dall'art. 2, comma 1, della Convenzione – questi ultimi sono solo quelli “a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del mutuo”. Ovviamente la Convenzione potrebbe trovare applicazione a tali mutui sulla base di una proposta migliorativa della banca.

Mutui che prevedono che nel periodo di preammortamento, decorrente dalla stipula alla fine del trimestre solare in corso, e fino alla fine del periodo prefissato (a scelta del cliente: 6, 12, 24 o 60 mesi dall'inizio dell'ammortamento), il tasso rimane fisso. Successivamente il tasso è variabile indicizzato all'Euribor.

Considerato quanto sopra detto in merito al campo di applicazione della Convenzione, da riferirsi solo ai mutui a tasso variabile ed a rata variabile per tutta la durata del mutuo, i finanziamenti in parola non dovrebbero rientrare nell'ambito di applicazione della Convenzione stessa. Resta ovviamente possibile per la banca estendere l'ambito di applicazione della Convenzione a tale fattispecie.

Mutuo casa a tasso variabile, rata fissa e durata variabile, ove il valore della rata viene determinato alla stipula e rimane fisso per tutta la durata dell'ammortamento.

Sebbene il mutuo in oggetto non rientri nell'ambito di applicazione della legge essendo già lo stesso prodotto orientato allo stesso obiettivo del provvedimento, la banca può estendere ad essi la rinegoziazione in parola.

Mutui a tasso variabile finalizzati alla costruzione di immobili residenziali, ma erogati a soggetti non retail (comprese le imprese di costruzione e le cooperative).

L'art. 2, comma 1 della Convenzione prevede che rientrano nel suo ambito applicativo i mutui stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale. In funzione della difficoltà di verificare che un mutuo erogato a persone giuridiche sia destinato all'acquisto, ristrutturazione o costruzione all'abitazione principale ed, in considerazione delle finalità sociali dell'intervento, si ritiene che i mutui oggetto della rinegoziazione ex lege siano quelli stipulati da persone fisiche.

I mutui originariamente non contratti per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale che successivamente abbiano acquisito tale finalità (sulla base di una dichiarazione del mutuatario) possono essere compresi nel perimetro di applicazione della convenzione?

Considerato che l'art. 2, comma 1 della Convenzione si riferisce esclusivamente ai mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento, dovrebbe ritenersi che il mutamento della destinazione del mutuo in corso di rapporto non sia rilevante ai fini in parola, tenuto anche conto di quanto dichiarato dal cliente al momento della conclusione del contratto. Ovviamente la banca può offrire alla clientela interessata condizioni migliorative, estendendo al caso in esame l'applicazione di quanto previsto nella Convenzione.

Se nel corso della durata del mutuo il cliente richiede una rinegoziazione da concordare con la banca di durata/tasso del mutuo, come possono comportarsi le parti ?

Poiché si tratta di una rinegoziazione volontaria le parti concorderanno al meglio le modalità di restituzione del debito. A tal riguardo va appena rammentato che la Convenzione indica nell'art. 1 sia che le banche che vi aderiscono forniscono alla clientela interessata un'informativa trasparente, chiara ed esaustiva in ordine alle varie opportunità di scelta che essi hanno (continuare a rimborsare il mutuo secondo il piano di ammortamento in corso; proporre una rinegoziazione delle condizioni del mutuo in essere da concordare appositamente; avvalersi della portabilità del mutuo) sia che nulla è innovato in materia di portabilità dei mutui.

I mutui erogati a soggetti con ritardo di pagamento rientrano tra le fattispecie idonee ai fini della rinegoziazione ex lege?

SI.

Si può rinunciare alla rinegoziazione prevista dall'art. 3 DL n. 93/2008 nel corso della durata del mutuo? Si verifica la rinuncia d'ufficio estinguendo il conto accessorio? Si dovrà far sottoscrivere un documento di rinuncia?

Il cliente è libero di chiedere una rinegoziazione del mutuo nell'ulteriore corso del rapporto come pure la portabilità del mutuo ai sensi dell'art. 8 DL n. 7/2007. E' inoltre libero di effettuare un'anticipata estinzione del mutuo o del solo conto di finanziamento accessorio, senza il pagamento di alcuna penalità (art. 4, comma 1 della Convenzione).

Se il cliente richiede il pagamento di una rata anticipata (per cui alla banca è rimborsata solo la quota capitale della rata), il rimborso è effettuato nei limiti della rata fissa, la parte rimanente è addebitata sul conto di finanziamento accessorio?

Spetta al mutuatario scegliere cosa rimborsare (cioè se il mutuo originario, ovvero il conto di finanziamento accessorio).

ART. 3

Se nel corso del 2006 c'è un periodo di preammortamento, il tasso ivi previsto rientra nel computo della media aritmetica del 2006?

Per il calcolo della nuova rata, secondo quanto previsto all'art. 3 comma 1, si fa riferimento alla media aritmetica dei tassi applicati ai sensi del contratto nel 2006. Al riguardo, per "tassi applicati" si intendono quelli in base ai quali è definito l'ammortamento ordinario per il rimborso del prestito (pertanto senza considerare il tasso in base al quale si effettua il preammortamento); il periodo da considerare per il calcolo della media aritmetica non comprende il periodo di preammortamento. Pertanto, ad esempio, se il preammortamento termina il 30 giugno 2006, il periodo da considerare per il calcolo della media aritmetica del tasso da applicare per il calcolo della nuova rata è compreso tra il 1 luglio ed il 31 dicembre 2006. Se il preammortamento termina il 31 dicembre 2006, ai fini del calcolo della nuova rata rinegoziata si fa riferimento alla prima rata successiva al 1° gennaio 2007.

Nel caso di mutui agevolati, i tassi rilevati per il calcolo della media sono quelli al netto del contributo in conto interessi.

SI

Quale tipo di media aritmetica deve essere utilizzata per il calcolo del tasso di interesse su cui perfezionare la rinegoziazione di un mutuo erogato prima del 2006?

La media aritmetica da considerare è la media aritmetica dei valori del tasso determinato secondo le previsioni contrattuali, con riferimento al periodo dal 1 gennaio – 31 dicembre 2006.

Ai fini della sola determinazione della rata che si applicherà al cliente a seguito della rinegoziazione del mutuo può applicarsi un piano di ammortamento a rate costanti (c.d. alla francese) anche se il piano di ammortamento del mutuo è differente (a rata crescente o a rata decrescente)?

Poiché l'obiettivo della Convenzione è la stabilizzazione della rata, si dovrà mutare l'attuale piano di ammortamento applicando quello alla francese. Resta ovviamente fermo che tale aspetto sarà oggetto di apposita trattazione nella proposta di rinegoziazione, che – come noto – va effettuata con modalità di comunicazione chiare, comprensibili e con appropriata evidenziazione grafica (art. 5, comma 1 della Convenzione).

Il valore del tasso IRS da applicare al conto accessorio di finanziamento è preso in quale data?

L'art. 3, comma 3 DL n. 93/2008 e l'art. 3, comma 2 della Convenzione prevedono che il tasso IRS applicato al conto di finanziamento accessorio è quello vigente alla "data di rinegoziazione" e cioè quella nella quale si è conclusa tra la parti la rinegoziazione stessa.

Possono essere oggetto di rinegoziazione ex lege i mutui che sono stati già oggetto di rinegoziazione volontaria ovvero di portabilità dei mutui?

SI, ovviamente qualora le condizioni sia più favorevoli al cliente rispetto a quelle applicate al contratto in essere.

Qual è il periodo di riferimento da considerare per il calcolo della media aritmetica al fine di definire l'importo della nuova rata?

Se il mutuo è stato stipulato (accollato ovvero rinegoziato ovvero oggetto di portabilità del mutuo) prima del 2006, si prende in considerazione la media aritmetica dei tassi applicati ai sensi del contratto nell'anno 2006.

Se il mutuo è stato stipulato (accollato ovvero rinegoziato ovvero oggetto di portabilità del mutuo) nel corso del 2006 (ad esempio a maggio) si prende in considerazione la media aritmetica dei tassi applicati ai sensi del contratto nella residua parte dell'anno 2006 (ad esempio da maggio a dicembre 2006).

Se il mutuo è stato stipulato (accollato ovvero rinegoziato ovvero oggetto di portabilità del mutuo) dopo il 31 dicembre 2006, l'importo della nuova rata è pari a quello risultante sulla base dei parametri per il calcolo della prima rata di ammortamento successivo alla stipula, rinegoziazione, accollo ovvero portabilità del mutuo.

Le eventuali rate impagate successivamente al 28 maggio 2008 dove vanno addebitate?

L'art. 3, comma 2 della Convenzione stabilisce che sono addebitate nel conto di finanziamento accessorio le eventuali rate scadute e non pagate prima del 29 maggio 2008, nonché quant'altro maturato fino alla data di rinegoziazione. Ne deriva pertanto che le rate non pagate successivamente al 28 maggio 2008 (comprehensive di interessi di mora) e fino alla data di rinegoziazione possono essere addebitate nel conto di finanziamento accessorio.

Riteniamo che rispetto al mutuo in corso rimangano ferme tutte le condizioni non toccate dalla Rimodulazione. E' effettivamente così? La rinegoziazione ha effetti in base a quanto previsto dall'art. 3, del DL 93/2008.

SI

Con il termine "originari" si fa riferimento al momento della rinegoziazione del mutuo ai sensi della presente convenzione, come riteniamo, o, al momento di stipula del contratto di mutuo, o all'ultima revisione occorsa del contratto (es. rinegoziazione o parziale estinzione)? Inoltre, qualora prima della data di rinegoziazione ai sensi della convenzione, si sia verificata una estinzione parziale, quale importo va considerato come "originale": 1) quello al momento dell'accensione del mutuo; 2) quello al momento dell'estinzione; 3) quello corrente? Nel caso in cui si sia manifestata una rinegoziazione (revisione spread/ tasso di riferimento e/o durata), quale durata è quella originaria? Quale spread/tasso di riferimento va considerato come originario?

Con il termine "originari" si fa riferimento al momento della stipula del mutuo, ovvero all'ultima revisione occorsa del contratto (ad esempio, accollo, rinegoziazione o parziale estinzione). In tale ultimo caso si fa riferimento alle nuove condizioni concordate. Ad esempio, se si è verificata un'estinzione parziale si fa riferimento al capitale residuo, alle condizioni di tasso e alla data di estinzione anticipata.

Con riferimento ai mutui per i quali è occorsa una rinegoziazione successivamente al 31 dicembre 2006, non è chiaro se sia sufficiente prendere a riferimento il valore della prima rata successiva alla rinegoziazione, o se sia, invece, necessario procedere ad una nuova simulazione? (es. spread post rinegoziazione, applicato all'importo ed alla durata originari, intesi come al momento dell'accensione del mutuo).

Se è occorsa una rinegoziazione successivamente al 31 dicembre 2006, ai fini della rinegoziazione ex art. 3 del DL 93/2008 si fa riferimento alla prima rata successiva alla rinegoziazione.

Ai fini della sola determinazione della rata che si applicherà al cliente a seguito della Rimodulazione del mutuo può applicarsi un piano di ammortamento a rate costanti (c.d. alla

francese) anche se il piano di ammortamento del mutuo è differente (a rata crescente o a rata decrescente)?

Si dovrà applicare il piano di ammortamento alla francese.

Per data di rinegoziazione si intende la data in cui la banca ha conoscenza dell'accettazione della propria proposta da parte del cliente o altra data?

In base all'art. 1326 cod. civ. deve farsi riferimento alla data in cui la banca ha conoscenza dell'accettazione da parte del cliente.

Tutte le rate non pagate (ante 29 maggio 2008) fino alla data di rinegoziazione del mutuo sono da addebitare sul conto accessorio?

SI

Nel caso di rata non pagata successivamente alla rinegoziazione, è concreto ipotizzare che l'insoluto riguardi solo la rata rinegoziata del mutuo e non anche la quota di finanziamento imputata sul conto accessorio?

SI

E conseguentemente è corretto ipotizzare che gli interessi di mora vengono calcolati solo sulla rata rinegoziata?

SI

Il cliente può ricorrere alla rinegoziazione più volte nel corso del tempo? Se sì, ripristinandola quando il cliente lo richieda o il meccanismo deve essere automatico per il fatto di averlo applicato una volta?

Il mutuatario, una volta accettata la proposta di rinegoziazione ex art. 3 del DL 93/2008, può concordare con la banca ulteriori rinegoziazioni del mutuo ovviamente fuori dall'ambito dello schema previsto dall'art. 3 del DL 93/2008, che produce i suoi effetti quanto meno a partire dal terzo mese successivo al mese di comunicazione dell'accettazione della proposta, cfr. art. 5, comma 4.

Il cliente ha diritto di ottenere, dopo l'accettazione della proposta di rinegoziazione e nel corso della stessa, di ritornare alla situazione pre-rinegoziazione ex DL n. 93/2008 in mancanza di consenso della Banca mutuante?

No, ma ha possibilità di usufruire della gamma di opportunità a sua disposizione, tra le quali quella di proporre alla banca una rinegoziazione secondo modalità da concordare tra le parti ovvero attivare la portabilità del mutuo.

Premesso che ai sensi dell' art. 3, comma 2 della Convenzione, nella proposta di rinegoziazione la banca – per determinare il tasso che applicherà sul conto accessorio – deve indicare il minimo tra l'IRS maggiorato di 0,50 punti e il valore del tasso contrattualmente previsto “alla data di rinegoziazione”;

- la rinegoziazione si conclude in un momento successivo rispetto alla proposta e cioè si perfeziona nel momento di sottoscrizione della banca e del debitore della relativa scrittura privata (non autenticata) nella quale il cliente accetta detta proposta;

- nel testo della comunicazione (da inviare entro il 29/08/2008) la banca può prendere a riferimento solo i valori in essere nel momento di predisposizione della proposta stessa.

Ci si chiede se per dovere di trasparenza nei confronti del cliente la banca debba avvisare il cliente stesso che il tasso che verrà applicato al conto accessorio e che verrà indicato nell'accordo definitivo di rinegoziazione potrebbe essere diverso da quello ipotizzato in proposta per effetto del ricalcolo al momento della conclusione formale della rinegoziazione, dovendo comunque la banca attenersi alle indicazioni della convenzione.

SI, al fine di informare il cliente che il tasso che verrà applicato al conto di finanziamento non può essere definito al momento dell'invio della proposta, ma soltanto alla data di rinegoziazione del mutuo.

Dalla lettura della convenzione sembrerebbe che il conto accessorio possa essere movimentato solo per le differenze, positive e negative, derivanti dalla differenza tra la rata piano originario e la rata rinegoziata senza consentire nessuna operatività al cliente. E' corretto?

SI

La convenzione non specifica se sia possibile ridurre un mutuo rinegoziato e il relativo conto accessorio. La riduzione comporta una riduzione della rata rinegoziata, di conseguenza bisognerà chiarire se ciò è consentito e, in caso affermativo, quali sono le modalità sia con riferimento al mutuo che con riferimento al conto accessorio.

E' possibile, a scelta del mutuatario, prevedere un'estinzione anticipata, anche parziale, del mutuo originario e/o del conto di finanziamento accessorio; resta fermo che in tali casi non è dovuta alcuna penale.

Riguardo all'eventuale accollo del mutuo si chiede se il conto accessorio può essere trasferito all'accollante oppure deve essere saldato dall'accollatario?

Le parti sono libere di stabilire i termini e le modalità dell'accollo, concordandole con la banca.

Riguardo al regolamento finale del conto accessorio:

a) con riferimento a quanto previsto all'art. 3 comma 4 della convenzione, il conto accessorio viene saldato con l'accredito della rata pagata del cliente sul c/c stesso o mediante l'erogazione di un nuovo finanziamento?

b) conseguentemente la contabilizzazione degli interessi rimane annuale o diventa mensile/trimestrale con la stessa periodicità della rata di mutuo?

Alla scadenza originaria del mutuo, l'eventuale debito risultante dal conto di finanziamento accessorio è rimborsato sulla base di rate costanti di importo uguale all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione; ovviamente le modalità di pagamento saranno concordate tra banca e cliente e tra le varie ipotesi può essere stabilita anche quella dell'addebito dell'importo della rata sul conto corrente acceso dal cliente.

ART. 4

Se il mutuo rinegoziato è stato erogato prima del 2 febbraio 2007, si applicano le penali di estinzione anticipata?

No, come previsto dall'art. 4, comma 1, della Convenzione l'estinzione anticipata del mutuo oggetto di rinegoziazione non comporta l'applicazione di penali. Non si applicano penali neanche in caso di rimborso anticipato del saldo del conto accessorio.

Con riferimento al tema dell'estinzione anticipata, il mutuo si deve ritenere estinto solo quando è rimborsato anche il debito risultante dal conto?

A seguito del pagamento delle rate del mutuo, secondo le modalità ed i termini concordati nell'atto di rinegoziazione, cessa il relativo debito del mutuatario, ma resta l'obbligo di rimborso di quanto risultante sul conto di finanziamento accessorio, con permanenza delle garanzie originariamente iscritte a favore del mutuo.

ART. 5

Proposta di rinegoziazione

La proposta, scritta e datata, richiama in modo esplicito le diverse opportunità cui il cliente interessato può fare ricorso in materia di mutui (cfr. art. 1, comma 1, della Convenzione), specificando che il mutuatario può usufruire anche di più di una di tali opportunità. Tale proposta riporta i contenuti dell'offerta di rinegoziazione – formulata ai sensi dell'art. 3 DL n. 93/2008 – ed i seguenti elementi che consentono al mutuatario di valutare gli effetti della rinegoziazione in termini di riduzione dell'importo delle rate:

- a) importo originario del mutuo;
- b) importo residuo del mutuo;
- c) tasso applicato al mutuo originario (in termini di parametro di riferimento + spread);
- d) la media del 2006 (o del corrispondente periodo di riferimento ai sensi dell'art. 3 della Convenzione) del tasso applicato al mutuo;
- e) rata attuale in base al tasso contrattualmente in essere (riferita all'ultima rata pagata);
- f) rata derivante dalla rinegoziazione proposta.

Quanto alle possibili implicazioni sulla durata del mutuo in funzione dell'evoluzione dei tassi di interesse la proposta contiene, anche attraverso il ricorso ad esempi significativi per la tipologia di mutuo in essere, indicazioni che consentano al mutuatario di essere in grado di valutare l'impegno conseguente all'accettazione della proposta di rinegoziazione effettuata dalla banca e la conseguente convenienza. In tale proposta è inoltre evidenziato che la banca è a disposizione per ulteriori chiarimenti da fornire anche a sportello al singolo mutuatario, affinché quest'ultimo acquisisca piani di rimborso del mutuo elaborati in funzione della proposta di rinegoziazione riferiti alla sua posizione, nonché ogni informazione utile ad assumere le relative decisioni in materia.

Risulterebbe opportuno, per una scelta consapevole del mutuatario, che nella proposta siano date informazioni chiare e comprensibili anche sulle modalità di funzionamento del conto di finanziamento accessorio, ancorché non riferite alla singola posizione.

La proposta di rinegoziazione è fatta sulla base della situazione del cliente alla data dell'invio della proposta, vale a dire che la simulazione prevede che le rate insolute a tale data siano

accantonate sul conto di finanziamento accessorio. Se successivamente all'invio della proposta risultano impagate rate pari al numero che abilita la banca alla risoluzione del rapporto ed il cliente non ha ancora accettato la proposta di rinegoziazione, la banca può risolvere il rapporto solo una volta spirato il termine dei tre mesi per l'accettazione?

L'art. 3, comma 2 della Convenzione stabilisce che sul conto di finanziamento accessorio è addebitato anche quant'altro maturato fino alla data di rinegoziazione. Ne segue che la banca, al verificarsi della situazione predetta, non potrebbe dar luogo a risoluzione se non a seguito di mancata accettazione della proposta stessa. Questa impostazione peraltro determina, specie con riferimento ai mutui con rate scadenti mensilmente, un ingiustificato periodo nel quale il cliente può risultare inadempiente senza che alla banca sia concesso di assumere comportamenti conseguenti, quali anche la risoluzione del rapporto.

La proposta di rinegoziazione va inviata a tutti i mutuatari o è sufficiente inviarla al mutuatario principale?

La proposta va inviata a tutti i mutuatari.

E l'adesione deve essere firmata da tutti i mutuatari o è sufficiente la firma del mutuatario principale?

L'adesione va firmata da tutti i mutuatari.

A quale ipotesi concreta si riferisce la Convenzione quando prescrive che la proposta informi il cliente del fatto che può usufruire del “cumulo” tra la portabilità e la rinegoziazione (come prescritto all'art. 1 , primo comma, lettera a, V punto)?

La Convenzione si riferisce alla circostanza che, una volta effettuata la rinegoziazione ai sensi del DL n. 93/2008, nulla osta a poter richiedere alla banca una nuova rinegoziazione da concordare tra le parti, ovvero attivare la portabilità del mutuo ai sensi dell'art. 7 DL n. 7/2007.

Se un mutuo a tasso variabile è già stato oggetto di rinegoziazione prima del 28 maggio 2008 (ai sensi dell'art. 8 DL 7/2007 conv. nella legge 40/2007 come modificato dalla legge 244/2007) deve o può essere nuovamente oggetto di proposta di rinegoziazione ai sensi della Convenzione in esame?

Se la banca aderisce alla convenzione, al mutuatario deve essere effettuata la proposta di rinegoziazione ai sensi del DL. n. 93/2008.

Quando ha effetto la rinegoziazione dei mutui? Come dobbiamo intendere l'affermazione secondo cui “l'accettazione della proposta assicura la riduzione dell'importo delle rate del mutuo a partire quanto meno dal terzo mese successivo al mese di comunicazione dell'accettazione della proposta medesima, relativamente alle rate in scadenza successivamente al 1 Gennaio 2009” contenuta nel comma 4?

La rinegoziazione ha effetto a partire quanto meno dal terzo mese successivo al mese di comunicazione dell'accettazione della proposta medesima, relativamente alle rate in scadenza successivamente al 1 gennaio 2009.

La proposta di rinegoziazione deve comprendere anche la regolamentazione del conto di finanziamento accessorio?

SI

L'eventuale allungamento/riduzione della durata dell'operazione deve essere calcolata per singolo specifico rapporto sulla base dei predetti scenari di tasso molto semplificati?

Quanto alle possibili implicazioni sulla durata del mutuo in funzione dell'evoluzione dei tassi di interesse la proposta di rinegoziazione contiene, anche attraverso il ricorso ad esempi significativi per la tipologia di mutuo in essere, indicazioni che consentano al mutuatario di essere in grado di valutare l'impegno conseguente all'accettazione della proposta di rinegoziazione effettuata dalla banca e la conseguente convenienza. In tale proposta è inoltre evidenziato che la banca è a disposizione per ulteriori chiarimenti da fornire anche a sportello al singolo mutuatario, affinché quest'ultimo acquisisca piani di rimborso del mutuo elaborati in funzione della proposta di rinegoziazione riferiti alla sua posizione, nonché ogni informazione utile ad assumere le relative decisioni in materia.

Risulterebbe opportuno, per una scelta consapevole del mutuatario, che nella proposta siano date informazioni chiare e comprensibili anche sulle modalità di funzionamento del conto di finanziamento accessorio, ancorché non riferite alla singola posizione.

ART. 6

Il mutuatario deve sostenere oneri per la rinegoziazione dei mutui?

NO

La garanzia iscritta sul mutuo originario si estende anche sul conto di finanziamento accessorio?

Si, come previsto dall'art. 3, comma 6 DL n. 93/2008.

Nel caso di superamento del ventennio dall'iscrizione dell'ipoteca, questa rimane valida anche senza procedere al rinnovo?

Ai sensi dell'art. 2847 cod. civ. l'iscrizione ipotecaria conserva il suo effetto per vent'anni dalla sua data. L'effetto cessa se l'iscrizione stessa non è rinnovata prima che scada il suddetto termine. Per le formalità della rinnovazione si applica quanto previsto dall'art. 2850 cod. civ.

Posto che l'art. 6 si riferisce alle “garanzie già iscritte”, è da ritenere che possano essere ricomprese sia le garanzie reali che quelle personali? Oppure il riferimento a “iscritte” è da ritenersi limitatamente alle garanzie reali di tipo ipotecario?

La precisazione normativa è necessaria al fine di mantenere ferme le garanzie (quali quelle ipotecarie) soggette a regime di formalità. A tal fine infatti l'art. 3, comma 6 DL n. 93/2008 opportunamente prevede che le garanzie già iscritte a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere, secondo le modalità convenute, il rimborso del debito che risulti alla data di scadenza di detto mutuo, *senza il compimento di alcuna formalità anche ipotecaria*. Per quanto concerne le garanzie personali che assistono il mutuo, ferma restando la necessità di verificare i termini dell'accordo, appare preferibile una presa d'atto da parte del fideiussore della rinegoziazione del mutuo.

L'ipoteca assiste anche il debito che risulti sul conto di finanziamento alla data di scadenza del mutuo?

SI

La comunicazione di cancellazione dell'ipoteca deve essere inoltrata solo a completo rimborso del debito risultante dal conto di finanziamento?

SI

In quali casi la clientela non sostiene i costi notarili?

La clientela non sostiene mai costi notarili.