

MUTUI, COME RINEGOZIARE

Novita' : Possibile anche per CATTIVI PAGATORI e mutui con procedura di recupero del credito in corso

Dal 29 agosto le banche dovranno contattare i clienti

Ancora una possibilità per chi ha problemi con il proprio mutuo. I mutuatari avranno tempo tre mesi per accettare o meno la proposta e rinegoziare il proprio mutuo, allungandolo anche fino a 40 o 50 anni. Una novità che riguarda solo i mutui a tasso variabile (ex art.3 del dl 93/2008) e che le banche potrebbero estendere anche ad altri mutui, quale condizione più favorevole offerta alla clientela (comma 8-bis,

art.3 dl n. 93/2008). La rinegoziazione comporta l'accensione di un finanziamento accessorio in capo al cliente che affianca il mutuo esistente, senza di fatto impattarne il piano di ammortamento. Il cliente potrà, così, continuare a rimborsare il mutuo secondo il

piano di ammortamento in corso; conto	
CHI E' DENTRO E CHI RESTA FUORI DALLA NEGOZIAZIONE	
APPLICABILE	NON APPLICABILE
Mutui che siano stati oggetto di un'operazione di cartolarizzazione con cessione dei crediti. Possono aderire alla convenzione medesima i soggetti cui siano stati ceduti i crediti.	Mutui con tasso di entrata fisso (per uno/due anni) e poi tasso variabile per tutta la durata
Mutui stipulati prima del 28/5/2008	Il mutuo chirografario (prestito personale) per l'acquisto, ristrutturazione ecc. dell'abitazione principale
Mutui per i quali sono state iniziate le azioni esecutive, "purchè non sia intervenuta a tale data la risoluzione del contratto"	Mutui che prevedono la possibilità di passare dal tasso variabile al tasso fisso a determinate date (anche se a scelta del cliente)
Mutui a tasso variabile stipulati in valuta estera	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, il tasso rimane fisso. Successivamente il tasso è variabile indicizzato all'Euribor
Mutui a tasso variabile: <ul style="list-style-type: none">• Con ammortamento non francese;• Con ammortamento che prevede il rimborso del capitale a determinate scadenze, ovvero modulari	Mutui a tasso variabile con ammortamento francese ma con Cap (tetto massimo)
Mutui erogati a soggetti con ritardo di pagamento	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
Mutui che sono stati già oggetto di rinegoziazione volontaria ovvero di portabilità dei mutui	Mutui a tasso variabile finalizzati alla costruzione di immobili residenziali, ma erogati ad imprese e cooperative
	Mutui originariamente non contratti per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale che successivamente abbiano acquisito questa finalità (sulla base di una dichiarazione del mutuatario)

proporre una rinegoziazione delle condizioni del mutuo

in essere da concordare individualmente; avvalersi della portabilità del mutuo (art.8 dl 7/2007). E' inoltre libero di effettuare un'anticipata estinzione del mutuo o del solo

finanziamento accessorio, senza il pagamento di alcuna penalità (art.4, comma 1 della Convenzione). La rinegoziazione ha effetto a partire quanto meno dal terzo mese successivo al mese di comunicazione dell'accettazione e della proposta medesima, relativamente alla rete in scadenza successivamente al 1° gennaio 2009. Ma per casi limite, l'Abi (Associazione bancaria italiana) ha inviato alle banche un vademecum, che dissolva i dubbi principali sull'applicazione della convenzione.

A CHI SI RIVOLGE

La regola generale è che i mutui che rientrano tra i finanziamenti oggetto della rinegoziazione ex art. 3 del

dl 93/2008 sono solo quelli a tasso variabile, a rata variabile per tutta la durata del mutuo. In tutti i casi in cui siano disposte condizioni più favorevoli alla clientela la banca applicherà le procedure della Convenzione (per esempio, estensione al conto di finanziamento accessorio dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo originario). La convenzione prevede che la proposta sia fatta a tutti i mutuatari con contratto ante 28 maggio 2008, quindi anche di vent'anni fa, qualunque sia la probabile conseguenza della rinegoziazione in termini di durata del mutuo complessiva. Non è previsto nella convenzione un limite massimo di allungamento della durata del mutuo.

La questione si complica quando il mutuo non è totalmente a tasso variabile. Ci sono, infatti, situazioni in cui i contratti hanno un tasso di entrata fisso (per uno/due anni) e poi tasso variabile per tutta la durata, mutui 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 oppure contratti che prevedono un periodo di preammortamento, decorrente con tasso fisso, e poi un secondo periodo indicizzato all'Euribor. In queste situazioni, dunque, segnale di stop alla convenzione, a meno che le banche non vogliano aprire a una contrattazione più favorevole. Semaforo rosso anche per i mutui che prevedono la possibilità di passare dal tasso variabile al

tasso fisso a determinate date (anche se a scelta del cliente) e per quelli chirografari per l'acquisto/ristrutturazione dell'abilitazione principale. In questo caso, l'allungamento della scadenza creerebbe un innalzamento notevole del rischio del credito, senza dare idonee garanzie, con la conseguenza che la banca potrebbe essere indotta a non aderire alla Convenzione (ponendo nel nulla un'operazione di finalità sociale). I mutui a tasso variabile con ammortamento non francese (con cadenza costante), 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 anch'essi nell'ambito della convenzione Abi- Mef, mentre i mutui ad ammortamento francese con cap sul tasso di interesse (con tetto alla rata), da una interpretazione letterale, sembrerebbero invece non coperti, anche perché il contratto già prevede che, qualora l'incremento dei tassi superi la soglia prefissata contrattualmente (cap), il finanziamento diverrebbe automaticamente a rata fissa. Altro contratto escluso è il finanziamento a tasso variabile erogato a soggetti non retail (imprese di costruzione e cooperative), a causa della difficoltà di verificare che un mutuo erogato a persone giuridiche sia destinato all'acquisto, ristrutturazione o costruzione all'abitazione principale.

CHE COSA ACCADE AL MUTUO

La rinegoziazione porterà ad un piano di ammortamento a rate costanti (cosiddetto alla francese) anche se il piano di ammortamento del mutuo è differente (a rata crescente o a rata decrescente), dato che l'obiettivo della Convenzione è la stabilizzazione della rata. Tutte le rate non pagate (ante 29 maggio 2008) fino alla data di rinegoziazione del mutuo sono da addebitare sul conto accessorio. Nel caso di rata non pagata successivamente alla rinegoziazione, si ipotizza che l'insoluto riguardi solo la rata rinegoziata del mutuo e non anche la quota di finanziamento imputata sul conto accessorio. I mutui erogati a soggetti con ritardo di pagamento rientrano tra le fattispecie idonee ai fini della rinegoziazione ex lege. Spetterà al mutuatario scegliere che cosa rimborsare, cioè se il mutuo originario, ovvero il conto di finanziamento accessorio.

COSTI ACCESSORI

Se il mutuo rinegoziato è stato erogato prima del 2 febbraio 2007, non si applicano le penali di estinzione anticipata. Non si applicano penali neanche in caso di rimborso anticipato del saldo del conto accessorio. Né ci sono costi notarili di sorta.

Con riferimento al tema dell'estinzione anticipata, il

mutuo si deve ritenere estinto solo quando è rimborsato anche il debito risultante dal conto di finanziamento accessorio, con permanenza delle garanzie originariamente iscritte a favore del mutuo. La garanzia iscritta sul mutuo originario si estende anche sul conto di finanziamento accessorio. Se l'ipoteca sta per scadere (ovvero è iscritta da più di vent'anni) deve essere rinnovata prima che scada il suddetto termine, come da codice civile.