



ASSOCIAZIONE ITALIANA DIFESA CONSUMATORI
PROMOSSA DALLA CISL

24126 Bergamo – Via Carnovali, 88/A Tel 035.324.580 Fax 035.324.768

E-mail: adiconsum@bergamo.cisl.it

PORTABILITA' MUTUI

(rinegoziazione mutui)

La legge finanziaria 2008 ha posto la parola fine sull'interpretazione dei costi da applicare al mutuatario nel caso di surrogazione del mutuo.

La surrogazione (cd. portabilità) del mutuo era stata introdotta dalla legge 40/07 che, tra l'altro, prevedeva "*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 ...*" ovvero il mutuatario poteva trasferire il mutuo da una banca ad un'altra senza alcun costo

Il sistema bancario aveva dato un'interpretazione restrittiva della norma accettando solo che l'atto di surrogazione fosse senza costi, ma sostenendo che il mutuatario dovesse pagare la penale di estinzione anticipata alla banca surrogata e le spese notarili per i vari atti da compiere per portare a termine l'operazione.

Sull'argomento sono stati spesi incontri, interventi, ricerche di accordo tra le rappresentanze della clientela e quella delle banche, ma tutte hanno portato a soluzioni parziali.

A fronte dell'impossibilità di trovare un accordo definitivo era stato chiesto che nel Disegno di legge Bersani fosse inserito un emendamento per l'interpretazione autentica della norma.

Il Parlamento ha ritenuto di affrontare il problema già in finanziaria e con i 450 e 451 dell'articolo 2 ha chiarito definitivamente che la surrogazione "*.. comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente, alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante, con l'esclusione di penali o di altri oneri di qualsiasi natura. Non possono essere imposte al cliente spese o commissione per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali*".

Con la stessa normativa è stato **previsto l'ampliamento della normativa ai mutui frazionati** (quelli derivanti da un originario mutuo edilizio accollato in maniera frazionata dai singoli acquirenti) e che ugualmente in caso di rinegoziazione del mutuo (modifica del mutuo effettuata con la banca originaria) **l'operazione sia gratuita** e per il suo perfezionamento è sufficiente una scrittura privata anche non autenticata .

La problematica a questo punto dovrebbe essere definitivamente chiusa tenuto anche conto che dopo la trattativa tra ABI, associazione dei consumatori e consiglio nazionale del Notariato, l'associazione bancaria ha già inviato alle proprie associate una circolare in cui, ferma restando, per la tutela della concorrenza, la libertà di ogni istituto di ricercare soluzioni diverse, una procedura per dar corso alla surrogazione

del mutuo . La procedura prevede che su richiesta scritta del cliente la banca prescelta chieda a quella originaria l'importo residuo del mutuo, che deve essere comunicato entro 10 giorni lavorativi; successivamente la banca subentrante, contestualmente, perfeziona con il cliente la stipula del nuovo mutuo con il rilascio, ricevuto il pagamento dell'ammontare dovuto per l'estinzione totale del mutuo, di quietanza liberatoria da parte della banca originaria.

La nuova banca dovrà anche provvedere all'annotazione del trasferimento della garanzia ipotecaria già iscritta a proprio favore.

Circa la rinegoziazione la gratuità era già stata accertata dopo la circolare del Consiglio Nazionale del Notariato che confermava la non obbligatorietà (salvo casi del tutto eccezionali) dell'intervento del notaio nel caso di rinegoziazione tra stessa banca e stesso mutuante .

La procedura creata dall'ABI ha posto la parola fine anche al tema, sollevato da alcune banche, di impossibilità di surrogare un mutuo cartolarizzato, ricordando che la banca (originaria) in ogni caso svolge funzione di servicer del nuovo titolare del mutuo . La nuova norma significa semplicemente che il consumatore che vorrà trasferire il proprio mutuo non dovrà sopportare alcun costo con la banca originaria (surrogata), con quella nuova (surrogante) e per il notaio .

La nuova normativa è quindi da accogliere in maniera molto positiva. Con un po' di pignoleria si può però far presente che non hanno trovato soluzione due aspetti: la costruzione in economia della prima casa e l'assicurazione a favore della banca mutuante. Per il primo aspetto non si comprende perché il mutuo acceso per la costruzione in economia, effettuata dal singolo mutuatario, debba essere penalizzata rispetto all'acquisto, per cui sarebbe opportuno che alla prima occasione utile, si ponesse rimedio a questa ingiustizia.

Per l'assicurazione, richiesta per ogni mutuo, almeno per incendio e scoppio, la nuova normativa non riporta assolutamente nulla: ciò potrebbe significare la possibilità di mantenere l'assicurazione originaria modificando solo il beneficiario (banca mutuante). Non si può però essere certi dell'interpretazione ed allora si può far ricorso alle recenti norme sulle assicurazioni, che consentono, trascorsi i primi dodici mesi, di disdire l'assicurazione ogni anno senza alcuna penale e spesa. In questo ultimi caso resta comune aperto il problema di chi ha corrisposto l'assicurazione in unica soluzione al momento dell'accensione del mutuo .

Si ricorda, infine, che la struttura nazionale sulla base delle informazioni fornite dai consumatori (condizioni vecchio e nuovo mutuo: importo, durata, tasso di interesse, numero rate pagate) può fornire attraverso la consulenza on line il conteggio e il vantaggio ad effettuare la surrogazione/rinegoziazione del mutuo. Ricordiamo che è necessario richiedere la restituzione della polizza vita legata al mutuo **E VERSATA IN UNICA SOLUZIONE** per il periodo non goduto in quanto, in caso di trasferimento, le compagnie non procedono se non richiesto alla restituzione del premio.

Per quanto concerne il FONDO GARANZIA ricordiamo che non è ancora operativo perchè non sono ancora stati formalizzati i decreti attuativi.

In caso di difficoltà di ordine economico è comunque opportuno richiedere alla Banca la possibilità di sospensione del mutuo. Questo capita anche per perdita posto di lavoro o cassa integrazione.

29 aprile 2008

ADICONSUM BERGAMO

Distribuito da

FPS CISL SERIATE

