



CREDITO COOPERATIVO  
**Cereabanca**  
1897

## NOVITA' SUI MUTUI BANCARI



Il **mutuo bancario** è una delle forme di finanziamento più diffuse. Per le sue caratteristiche finanziarie viene in genere impiegato per effettuare l'acquisto o la ristrutturazione della casa di proprietà. Con il mutuo, la banca trasferisce una certa quantità di denaro al richiedente che, da parte sua, è tenuto alla restituzione dell'importo concesso e al pagamento di interessi da calcolare sulla base di un parametro finanziario (tasso di interesse).

L'adempimento avviene in modo graduale nel tempo, attraverso versamenti periodici (le rate), la cui cadenza può variare da mensile ad annuale.

**Diversi provvedimenti legislativi (Decreto "Bersani" n. 7/2007, convertito nella legge n. 40/2007) hanno introdotto significative novità in materia di mutuo conferendo al Cliente una serie di benefici e opportunità.** In particolare hanno reso più agevole il rimborso anticipato del mutuo; le penali finora applicate dalle banche sono state eliminate per i nuovi mutui e ridotte per quelli già in essere all'entrata in vigore del decreto (2 febbraio 2007).

### 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 quindi in essere a tale data, le penali di estinzione già previste contrattualmente sono ridotte; la misura della riduzione è stabilita da un accordo tra l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni 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 le banche possono richiedere ai clienti sulla base delle caratteristiche del mutuo (a tasso fisso/ va-

riabile/misto), in relazione alla data di stipula del contratto di mutuo e al periodo residuo di ammortamento del mutuo.

In particolare l'ABI e le Associazioni dei Consumatori hanno concordato le penali di estinzione, per i tutti i contratti di mutuo a tasso variabile e per quelli a tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, nella misura di: nessuna penale negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo; 0,20 punti percentuali nel terzultimo anno di ammortamento del mutuo; 0,50 punti percentuali nei restanti casi.

Per i contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 le penali sono fissate in 1,90 punti percentuali nella prima metà del periodo di ammortamento del mutuo; 1,50 punti percentuali nella seconda metà del periodo di ammortamento del mutuo; 0,20 punti percentuali nel terzultimo anno del periodo di ammortamento del mutuo; nessuna penale negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo.

L'accordo contiene anche l'introduzione di una clausola di salvaguardia per quei mutui che già prevedono commissioni di estinzione di importo pari o inferiori a quelle stabilite dall'accordo stesso, introducendo in questo caso ulteriori riduzioni.

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

### CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA

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

Prima dell'intervento legislativo, per far venire meno la garanzia occorreva seguire una procedura articolata sostanzialmente in tre fasi: estinzione anticipata del finanziamento in misura integrale; stipula di un atto notarile con il quale la banca incaricava il notaio di procedere alla cancellazione; esecuzione effettiva della cancellazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

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

In generale, 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.



### RIDUZIONE DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tra le altre novità, ai sensi dell'art.2 del decreto legge n.185 del 2008, come convertito dalla Legge n.2 del 2009 (cd. Decreto anti - crisi), l'importo delle rate, a carico del mutuatario, dei mutui a tasso non fisso da corrispondere nel corso del 2009 non può essere superiore, complessivamente, ad un importo calcolato applicando il **tasso maggiore tra il 4% - senza spread, spese varie o altro tipo di maggiorazione - e l'importo calcolato secondo il tasso indicato nel contratto di mutuo alla data di stipula dello stesso**. Tale criterio di calcolo non si applica qualora le condizioni contrattuali determinano una rata di importo inferiore a quella calcolata.

I titolari dei contratti di mutuo che **possono beneficiare di tale agevolazione statale sono solamente le persone fisiche che hanno stipulato un contratto di mutuo a tasso non fisso garantito da ipoteca per l'acquisto la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale**, ad eccezione dei mutui stipulati per finanziare immobili rientranti nelle categorie catastali A1, A8 e A9 vale a dire, abitazioni di tipo signorile, ville, castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico.

Tale riduzione della rata si applica ai **contratti di mutuo a tasso non fisso sottoscritti o accollati anche a seguito di frazionamento fino al 31 ottobre 2008**, nonché ai mutui rinegoziati ai sensi del D.L. n.93 del 2008 come convertito dalla legge n.126 del 2008 (c.d. Decreto Tremonti).

A tale proposito, la Banca provvederà automaticamente ad accreditare il contributo statale sul conto corrente dei mutuatari che risultano menzionati negli elenchi comunicati dall'Agenzia delle Entrate.

Coloro che non riscontrassero tale accredito e ritenessero invece di essere in possesso dei requisiti per godere dell'agevolazione potranno ottenere l'applicazione dei benefici previsti dal provvedimento sopra menzionato presentando alla Banca mutuante apposita istanza unitamente ad un'autocertificazione che attesti il possesso dei requisiti prescritti in materia.

Per richiedere copia della documentazione necessaria per la presentazione dell'istanza e dell'autocertificazione di cui sopra e per ogni ulteriore chiarimento, La invitiamo a rivolgersi al personale della Banca.