

BANCA MALATESTIANA - RINEGOZIAZIONE MUTUI AI SENSI DELLA CONVENZIONE MEF – ABI DEL 19/06/2008 (D.L. N. 93/2008, CONVERTITO IN L. N. 126/2008)

Elementi della rinegoiazione	Descrizione degli elementi della rinegoiazione	Esemplificazioni e note
Soggetti che possono effettuare la rinegoiazione	Persone fisiche consumatori (che agiscono cioè per scopi estranei all’attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta).	
Tipi di finanziamenti che possono essere oggetto di rinegoiazione	Mutui ipotecari a tasso variabile stipulati (o accollati anche a seguito di frazionamento, o rinegoziati, o derivanti da portabilità) anteriormente al 29/05/2008, anche con rate pregresse impagate, purchè non sia intervenuta la risoluzione del contratto (cioè non siano già state avviate azioni esecutive alla data del 28/05/2008). Sono compresi tra i mutui oggetto di proposta di rinegoiazione anche i mutui “cartolarizzati” e quelli con tasso fisso di ingresso.	
Destinazione dei finanziamenti che possono essere oggetto di rinegoiazione	Mutui destinati all’acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell’abitazione principale, cioè quella in cui il proprietario, o il coniuge, o i parenti entro il terzo grado, o gli affini entro il secondo dimorano abitualmente (dichiarazione da rendere mediante “dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà” al momento della formalizzazione della accettazione della proposta di rinegoiazione da parte della Banca).	
Effetti della rinegoiazione per i mutui stipulati originariamente fino al 31/12/2006	Per tali mutui, dalla prima scadenza successiva al 01/01/2009 le rate sono fisse e sono pari alla rata che si ottiene applicando all’importo e alla scadenza originari del mutuo il tasso di interesse corrispondente alla media aritmetica semplice dei tassi applicati al mutuo nell’anno 2006 (non vengono considerati gli eventuali periodi di preammortamento).	Esempio: mutuo a rate mensili di originari 100.000 euro acceso il 20/08/2004 con scadenza 20/08/2024 e tassi, applicati nel 2006, pari a: 2,70 – 2,97 – 3,24 – 3,51 – 3,78; la media dei tassi è 3,24; la rata rinegoziata sarà pari a quella risultante da un ammortamento di 100.000 euro per il periodo 20/08/2004 – 20/08/2024, al tasso del 3,24% fisso, con applicazione dalla scadenza del 20/01/2009 alla scadenza del 20/08/2024.
Effetti della rinegoiazione per i mutui stipulati originariamente dal 01/01/2007	Per tali mutui, dalla prima scadenza successiva al 01/01/2009 le rate dei mutui sono fisse e pari alla rata risultante sulla base dei parametri per il calcolo della prima rata di ammortamento successiva alla stipula (in pratica, le rate del mutuo rinegoziato sono calcolate applicando il tasso della prima rata del piano di ammortamento originario).	Esempio: mutuo a rate mensili di 100.000 euro acceso il 20/08/2007 con scadenza 20/08/2027 e tasso della prima rata pari al 4,50%; la rata rinegoziata sarà pari a quella risultante da un ammortamento di 100.000 euro per il periodo 20/08/2007 – 20/08/2027, al tasso del 4,50% fisso, con applicazione dalla scadenza del 20/01/2009 alla scadenza del 20/08/2027.

BANCA MALATESTIANA - RINEGOZIAZIONE MUTUI AI SENSI DELLA CONVENZIONE MEF – ABI DEL 19/06/2008 (D.L. N. 93/2008, CONVERTITO IN L. N. 126/2008)

Elementi della rinegoziazione	Descrizione degli elementi della rinegoziazione	Esemplificazioni e note
<p>Conto di finanziamento accessorio: addebiti a carico del cliente (tasso di interesse del finanziamento originario maggiore del tasso del mutuo rinegoziato)</p>	<p>La differenza positiva tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originario e l'importo risultante dalla rinegoziazione viene addebitata su un conto di finanziamento accessorio, con valuta pari alla scadenza della rata, e produce interessi, capitalizzabili annualmente, al tasso fisso annuo pari all'IRS a 10 anni al momento della rinegoziazione (rilevazione sui quotidiani del parametro Eurirs riferito al giorno lavorativo precedente alla data di rinegoziazione) + 0,50 punti percentuali, ovvero, se minore, al tasso del mutuo contrattualmente previsto relativo all'ultima rata scaduta.</p>	<p>Esempio: rata dovuta secondo il piano di ammortamento originario pari a 1.500 euro (rata variabile); rata dovuta a seguito della rinegoziazione pari a 1.300 euro (rata fissa); la differenza di 200 euro viene addebitata sul conto di finanziamento accessorio e produce interessi capitalizzati annualmente al tasso fisso previsto.</p>
<p>Conto di finanziamento accessorio: accrediti a favore del cliente (tasso di interesse del mutuo rinegoziato maggiore del tasso di interesse del finanziamento originario)</p>	<p>Nel caso in cui, dopo la rinegoziazione, la differenza tra la rata dovuta secondo il piano di ammortamento originario e quella risultante dall'atto di rinegoziazione dovesse generare saldi a favore del mutuatario, tale somma verrà accreditata sul conto di finanziamento accessorio e andrà a ridurre l'esposizione debitoria.</p>	<p>Esempio: rata dovuta secondo il piano di ammortamento originario pari a 1.100 euro (rata variabile); rata dovuta a seguito della rinegoziazione pari a 1.300 euro (rata fissa); la differenza di 200 euro viene accreditata sul conto di finanziamento accessorio, riducendone il saldo.</p>
<p>Conto di finanziamento accessorio: saldi a carico del cliente</p>	<p>Qualora alla data di scadenza originaria del mutuo risultasse, sul conto di finanziamento accessorio, una somma a debito del mutuatario, quest'ultimo provvederà a rimborsarla sulla base di rate costanti di importo uguale a quello della rata di rinegoziazione, fino a integrale estinzione del debito. L'ammortamento del conto è calcolato sulla base del tasso a cui è regolato il conto stesso, ovvero, se più favorevole al cliente, al tasso contrattualmente stabilito, in misura fissa, alla data di originaria scadenza del mutuo.</p>	<p>Esempio: mutuo a rate mensili acceso il 20/08/2004 con scadenza 20/08/2024; rate rinegoziate mensili di importo pari a 1.000 euro ciascuna; saldo del conto accessorio di finanziamento al 20/08/2024 di 3.000 euro; il saldo del conto di finanziamento accessorio verrà rimborsato mediante ulteriori 3 rate mensili di 1.000 euro ciascuna; la scadenza definitiva del debito sarà, pertanto, posticipata al 20/11/2024.</p>
<p>Conto di finanziamento accessorio: saldi a favore del cliente</p>	<p>Qualora il debito del conto accessorio venisse, in forza degli accrediti effettuati, interamente soddisfatto, l'ammortamento del mutuo ritornerebbe ad essere quello originario a rata variabile.</p>	
<p>Conto di finanziamento accessorio: rate del finanziamento originario scadute e non pagate</p>	<p>Il conto di finanziamento accessorio accoglie le eventuali rate scadute e non pagate prima del 29/05/2008, comprensive degli interessi di mora, nonché quant'altro maturato fino alla data di rinegoziazione, cioè altre eventuali rate scadute e non pagate sino alla data di rinegoziazione.</p>	<p>Ciò a condizione che nei confronti dei mutuatari in ritardo nei pagamenti delle rate non siano già state avviate azioni esecutive per il recupero del credito.</p>

BANCA MALATESTIANA - RINEGOZIAZIONE MUTUI AI SENSI DELLA CONVENZIONE MEF – ABI DEL 19/06/2008 (D.L. N. 93/2008, CONVERTITO IN L. N. 126/2008)

Elementi della rinegoiazione	Descrizione degli elementi della rinegoiazione	Esemplificazioni e note
Garanzie che assistono il finanziamento	<p>Le garanzie prestate e già iscritte a fronte del mutuo oggetto di rinegoiazione continuano ad assistere il rimborso del debito che risulterà alla data di scadenza del finanziamento, senza necessità di alcuna formalità, salvo l'eventuale rinnovo dell'ipoteca per estinzione ventennale.</p> <p>La procedura di cancellazione ipotecaria verrà avviata dalla Banca quando tutto il debito (compreso quello derivante dal conto di finanziamento accessorio) sarà stato rimborsato.</p>	
Imposte e tasse	<p>Il mutuo rinegoziato è esente da imposte e tasse e continua a beneficiare delle eventuali agevolazioni fiscali.</p>	
Oneri bancari	<p>Il mutuo rinegoziato non è soggetto a spese bancarie di rinegoiazione, né a penali per l'estinzione anticipata del mutuo o del saldo del conto accessorio di finanziamento.</p> <p>Qualora si rendesse necessario l'intervento del Notaio (caso del rinnovo di ipoteca per estinzione ventennale), i relativi costi non possono essere sostenuti dalla clientela.</p>	
Interessi di mora	<p>Gli eventuali interessi di mora sono calcolati solamente sulla rata rinegoziata.</p>	
Azioni possibili da parte del cliente con riferimento ai mutui rinegoziati	<p>Relativamente ai mutui rinegoziati è comunque possibile da parte del cliente la portabilità presso altra banca, l'estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo e/o del conto di finanziamento accessorio, mentre non è possibile il ripristino della situazione pre-rinegoiazione.</p>	
Comunicazioni periodiche	<p>I clienti che rinegoziano il mutuo ricevono annualmente un'informativa completa e chiara sull'andamento della loro posizione nei confronti della Banca, nonché sull'esposizione complessivamente derivante dalla operazione di rinegoiazione, in termini di debito residuo e saldo del conto di finanziamento accessorio.</p>	