BANCA MALATESTIANA
CREDITO COOPERATIVO DELLA PROVINCIA DI RIMINI

"MUTUO INFORMATO": LE NUOVE NORME INTRODOTTE DALLA LEGGE 40/2007 E DALLA FINANZIARIA 2008

L'ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO

Nei contratti di credito fondiario (disciplinati dall'articolo 38 e seguenti del Decreto Legislativo 385/1993, Testo Unico Bancario), **la possibilità di restituire il mutuo anticipatamente è una facoltà attribuita dalla legge al mutuatario.**
Generalmente anche negli altri contratti è convenzionalmente prevista tale possibilità. Il mutuatario può quindi decidere, a un certo punto dell'ammortamento, di chiudere il contratto, restituendo il capitale ancora dovuto sul quale evidentemente smette di pagare gli interessi.
A fronte di questo mancato guadagno la banca può, in linea generale e se previsto nel contratto, richiedere un compenso (chiamato anche commissione e, a volte, penale). Tuttavia, **ai sensi della Legge 40/2007 sono ora nulle e non possono essere stipulate clausole che prevedano penali, commissioni né altre prestazioni per il caso di estinzione anticipata, o di rimborso parziale anticipato**, dei mutui stipulati (o accollati a seguito di frazionamento) per le seguenti finalità: "per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche". In caso di mutui contratti, con le finalità sopra descritte, prima del 2 febbraio o del 3 aprile 2007 (a seconda dei casi), **i costi per l'estinzione anticipata o il rimborso parziale anticipato sono stati ridotti in base all'accordo raggiunto tra l'ABI, Associazione Bancaria Italiana, e le Associazioni dei consumatori**[1] rappresentative a livello nazionale il 2 maggio 2007, ed al nuovo accordo del 17 marzo 2008 relativo ai mutui frazionati.

Per i casi residuali in cui la predetta commissione sia ancora ammissibile, lo stesso è disciplinato da una delibera del C.I.C.R. del 9 febbraio 2000, peraltro dettata solo per i mutui di credito fondiario, secondo la quale il compenso deve – ove previsto - essere fissato in via "esclusiva e omnicomprensiva", e il contratto deve prevedere con apposita ed espressa menzione, che "nessun altro onere può essere addebitato".
Non solo: deve essere indicata specificatamente la formula di calcolo del compenso, utilizzando eventualmente indici finanziari rilevabili da fonti di agevole consultazione, e riportando nel contratto o in un suo allegato uno o più esempi di applicazione della formula. Di norma il compenso per l'anticipata estinzione è più basso nei contratti di mutuo a tasso variabile che nei contratti di mutuo a tasso fisso.

[1] il testo completo dell'Accordo tra l'ABI e le Associazioni dei consumatori è disponibile e stampabile consultando le principali norme di Trasparenza Bancaria, cui è possibile accedere mediante terminale all'interno della Filiale. Il Personale della Banca è a completa disposizione per ogni richiesta di informazioni o chiarimenti.

BANCA MALATESTIANA
CREDITO COOPERATIVO DELLA PROVINCIA DI RIMINI

"MUTUO INFORMATO": LE NUOVE NORME INTRODOTTE DALLA LEGGE 40/2007 E DALLA FINANZIARIA 2008

LA RINEGOZIAZIONE, LA "PORTABILITA'" (O SURROGAZIONE), IL CAMBIO DEL MUTUO (MUTUO DI SOSTITUZIONE)

Le variazioni nell'andamento del costo del denaro e le innovazioni nelle offerte sul mercato, possono far sorgere, in alcuni casi, la convenienza a "cambiare in corsa" le condizioni dei mutui: tali modifiche si possono effettuare con diversi strumenti.

La RINEGOZIAZIONE (a volte meglio: RICONTRATTAZIONE) è un istituto di nuova affermazione nel panorama giuridico europeo, ma è comunque legato a un nuovo accordo di entrambe le parti (banca - cliente), e difficilmente può essere oggetto di una pretesa unilaterale da parte del mutuatario. La rinegoziazione riguarda principalmente il tasso e/o la durata. Ai sensi della Legge 244/2007 è sempre salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione delle condizioni del contratto di mutuo in essere senza spese e mediante scrittura privata anche non autenticata.

La Legge 40/2007 ha previsto un nuovo modo per far conseguire risparmi ai mutuatari: si tratta della **"PORTABILITÀ" (O SURROGAZIONE)**. Il mutuatario può accordarsi con una nuova banca per avere un altro mutuo con cui estinguere quello con la banca originaria che non può opporsi; il nuovo prestito sarà garantito dalla stessa ipoteca già concessa a garanzia del mutuo originario.
La normativa, ai fini dell'efficacia della surrogazione, richiede:
- che il mutuo del nuovo finanziatore e la quietanza del vecchio finanziatore risultino da atto con data certa;
- che nell'atto del nuovo mutuo sia specificamente indicata la finalità di estinzione del vecchio finanziamento;
- che nella quietanza si menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento. Su richiesta del debitore, il creditore non può rifiutarsi di inserire nella quietanza tale dichiarazione. E' nullo ogni patto con cui si impedisca o si renda oneroso per il cliente l'esercizio della facoltà di surrogazione.

Al fine di usufruire di condizioni finanziarie più favorevoli ed eventualmente di ottenere anche liquidità per soddisfare sopraggiunte necessità finanziarie, è anche possibile estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo presso la stessa o un'altra banca **(MUTUO DI SOSTITUZIONE)**.

In tale caso, occorrerà tener conto sia dei costi connessi con l'anticipata estinzione, sia di quelli derivanti dall'accensione di un nuovo contratto di finanziamento.

Si propone a fini esplicativi la seguente tabella riassuntiva delle diverse figure con le principali differenze.

BANCA MALATESTIANA

CREDITO COOPERATIVO DELLA PROVINCIA DI RIMINI

"MUTUO INFORMATO": LE NUOVE NORME INTRODOTTE DALLA LEGGE 40/2007 E DALLA FINANZIARIA 2008

IPOTESI	SI PUÒ MODIFICARE	NON SI PUÒ MODIFICARE	COSTI
1) **Rinegoziazione o ricontrattazione** (si modifica il mutuo esistente)	• il tipo di tasso • la misura del tasso • la durata	• la somma mutuata in aumento • la banca	• commissioni bancarie: NO • imposta sostitutiva: NO • detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario • atto notarile: del tutto eventuale, e, nel caso, con parcella molto bassa
2) **Mutuo di surrogazione** (si chiude il vecchio mutuo e se ne accende uno nuovo ma utilizzando la ipoteca originaria)	• il tipo di tasso • la misura del tasso • la durata • la banca (modifica obbligatoria)	• la somma mutuata in aumento	• commissioni bancarie: NO • imposta sostitutiva: NO • detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario • atto notarile: comprensivo del nuovo mutuo (parcella contenuta); sola autentica della dichiarazione di surroga dell'ipoteca (parcella molto bassa)
3) **Mutuo di sostituzione** (si chiude il vecchio mutuo e se ne accende uno nuovo)	• il tipo di tasso • la misura del tasso • la durata • la somma mutuata, anche in aumento • la banca		• può doversi pagare alla banca originaria una penale di estinzione, ridotta come da citati accordi con Abi • può essere NECESSARIO cancellare la vecchia ipoteca • costi bancari per l'accensione di nuovo mutuo • imposta sostitutiva: SÌ • detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario, ma sempre limitatamente all'importo residuo del mutuo originario, oltre spese assimilate. • atto notarile: NECESSARIO, con parcella pari a quella di una nuova pratica