

Le novità sui MUTUI BANCARI

Nel mio intervento illustrerò sinteticamente le nuove norme in materia di mutui bancari e del dibattito dottrinale in corso riguardo alla corretta problematica, interpretazione della legge e delle prime applicazioni nella prassi bancaria delle innovazioni legislative, che impostano **su nuove basi il rapporto tra banca e cliente, conferendo a quest'ultimo una serie di benefici e opportunità** (come testualmente riferito dal Governatore della Banca d'Italia Draghi, in sede di audizione alla commissione finanze del Senato).

Il decreto legge n. 7 del 31 gennaio 2007 in vigore del 02 febbraio 2007, convertito in legge, con modificazioni, n. 40 del 02 aprile 2007 prevede una vera rivoluzione in materia di mutui e per tutto il sistema bancario.

1) Il mutuatario può estinguere il mutuo immobiliare in via anticipata prima della scadenza contrattuale:

per i contratti stipulati a decorrere dal 02 febbraio 2007 l'estinzione anticipata non può più essere soggetta all'applicazione di penali, ossia al pagamento di una somma di denaro aggiuntiva rispetto al capitale che si intende restituire.

Sono vietate clausole contrattuali che pongano a carico del mutuatario una qualsiasi prestazione a favore della banca, e, qualora previste devono considerarsi nulle.

Per i mutui sottoscritti prima del 02 febbraio 2007, ed in essere a tale data, le penali di anticipata estinzione già contrattualmente previste sono ridotte nella misura prevista dall'accordo siglato il 02 maggio 2007 tra l'ABI e le maggiori associazioni dei consumatori tra cui l'ADUSBEF.

2)il mutuo tramite surrogazione per volontà del debitore ai sensi dell'art. 1202 del codice civile può essere trasferito in capo ad altro mutuante questa è l'ipotesi nota come portabilità del mutuo.

In altri termini il mutuatario può sostituire la banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova banca, naturalmente perché quest'ultima gli offre migliori condizioni, previo il pagamento del debito residuo e mantenendo l'ipoteca originariamente costituita.

E' stabilita la nullità delle clausole contrattuali che impediscono ovvero rendono oneroso l'esercizio della surrogazione per volontà del debitore-mutuatario,che dovrebbe pertanto essere senza spese a carico di quest'ultimo e preferibilmente realizzata per mezzo di procedure di collaborazione interbancaria.

3)la cancellazione dell'ipoteca nei mutui immobiliari può essere realizzata attraverso una procedura semplificata, senza l'intervento del notaio: lo snellimento procedurale consiste nel rendere la cancellazione della garanzia ipotecaria una conseguenza automatica dell'avvenuta estinzione del mutuo.

4) non possono essere addebitate al cliente spese inerenti la predisposizione, produzione, spedizione o altre spese comunque denominate, relative alle comunicazioni aventi ad oggetto l'estinzione anticipata dei mutui la c.d. portabilità e la cancellazione semplificata dell'ipoteca.

Più di recente le tematiche di penali di anticipata estinzione, cancellazione semplificata dell'ipoteca e c.d. portabilità del mutuo, sono state interessate da rilevanti integrazioni e modifiche apportate dalla legge finanziaria per il 2008, modifiche che si sono rese necessarie a seguito delle problematiche interpretative suscitate dall'originario testo normativo.

La stessa finanziaria per il 2008 ha introdotto ulteriori novità significative di immediato impatto sui mutui bancari, riguardanti la rinegoziazione dei mutui ipotecari **che può essere attuata senza spese a carico del mutuatario mediante scrittura privata anche non autenticata;**

la sospensione del pagamento delle rate di mutuo da parte del mutuatario **con onere a carico di un fondo appositamente costituito tale sospensione si può chiedere per non più di due volte e per un periodo massimo di diciotto mesi nel corso della durata del mutuo: si applica solo ai mutui prima casa.**

Altre innovazioni rilevanti nella finanziaria per il 2008, legge n. 244 del 24 dicembre 2007, con riguardo all'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine ed alla detrazione degli interessi passivi del mutuo ipotecario prima casa. Ultima in ordine di tempo è la disposizione recata nella legge 24 luglio 2008 che ha introdotto al fine di agevolare il rimborso dei mutui a tasso variabile stipulati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale anteriormente al 29 maggio 2008, la rinegoziazione secondo modalità predefinite.

Alla fine di questa breve disamina intendo sottolineare quanto affermato dalla Banca d'Italia nella circolare n. 484520 del 29 aprile 2008 in relazione all'estinzione anticipata dei mutui ed alla portabilità degli stessi:

nella documentazione prevista dalla normativa in materia di trasparenza bancaria gli intermediari forniranno un'informativa chiara e completa sulla disciplina e sulle modalità di funzionamento della portabilità dei finanziamenti e dell'estinzione anticipata dei mutui. **Particolare attenzione andrà rivolta ai costi evidenziando che, in caso di portabilità non sono previsti oneri a carico della clientela, mentre l'estinzione anticipata dei mutui immobiliari preesistenti alla riforma, presuppone il pagamento della penale nella misura massima fissata dall'accordo ABI e associazione dei consumatori.**

In base al principio generale dell'obbligo **di informazione in modo che la clientela sia posta nelle condizioni di agire in modo consapevole ed informato.**