

INTERVENTO CONVEGNO SALONE IMMOBILIARE 29 marzo 2009 NOVITA' LEGISLATIVE IN MATERIA DI MUTUI

Avv. Eva Pecchioli

Negli ultimi anni molti utenti si sono rivolti ai nostri sportelli lamentando difficoltà nel far fronte al pagamento delle rate del mutuo. Dal 2001 in poi infatti la maggior parte dei mutui sono stati stipulati a tasso variabile, grazie anche all'abbassamento dei tassi di interesse. Dal 2006 al 2009 però i tassi di interesse hanno avuto un rapida impennata che si è ripercossa sulle rate di mutuo che hanno subito delle variazioni notevoli impedendo a molte famiglie di far fronte al pagamento delle rate. Purtroppo inizialmente le banche non sono state molto disponibili a rinegoziare le condizioni e a venire in contro alle esigenze dei mutuatari ma poi grazie anche agli interventi del governo qualcosa è cambiato.

1) PENALI PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI

L'art. 40, 1° comma, del testo unico bancario prevede la facoltà del debitore di un finanziamento di credito fondiario di estinguerlo anticipatamente, in tutto o in parte, corrispondendo alla banca un compenso onnicomprensivo per l'estinzione, contrattualmente pattuito. E' quindi prevista in via generale la esclusività e onnicomprensività del compenso. Nei contratti di mutuo deve essere indicata la formula per calcolare l'ammontare di tale compenso e vi devono essere degli esempi concreti di calcolo ed almeno una volta l'anno deve essere comunicata al mutuatario l'ammontare del compenso. Con il decreto sulle liberalizzazioni (D.L. 7/2007 convertito in Legge 40/2007) è stato sanzionato con la nullità qualunque patto con il quale si convenga che il mutuatario che richieda l'estinzione anticipata sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del mutuante. Tale norma ha però una applicazione limitata sia nel tempo ovvero si applica ai mutui stipulati dopo il **2 febbraio 2007**, che per quanto riguarda i soggetti a cui è applicabile. Infatti è valida solo per i mutuatari persone fisiche così escludendo sia le società di capitali che di persone. Inoltre è valida solo per l'estinzione di mutui stipulati per l'acquisto o ristrutturazione di abitazioni, ovvero per le unità immobiliari adibite per lo svolgimento di attività economica o professionale.

Per quanto attiene ai mutui stipulati antecedentemente al 2 febbraio 2007 ABI e Associazioni dei consumatori, in data 17.03.08, hanno siglato l'accordo in merito alla penale per l'estinzione anticipata. L'accordo prevede che per tutti i contratti di mutuo, sia a tasso fisso che variabile, stipulati prima del 1 gennaio 2001, la penalità massima per la estinzione anticipata non possa essere superiore allo 0,50%. Inoltre, nel caso in cui si chieda l'estinzione del mutuo nel terzultimo anno di ammortamento la penalità scende allo 0,20%, mentre per gli ultimi due anni non può essere applicata alcuna penalità. E' prevista poi una clausola di salvaguardia per quei contratti che già prevedevano penali al di sotto dello 0,50% in funzione della quale tali penali sono ridotte dello 0,20%. Per i mutui più recenti, ovvero quelli stipulati dopo il 1 gennaio 2001, l'accordo prevede che per i mutui a tasso variabile e misto valgano le stesse regole applicate ai mutui stipulati precedentemente e sopra descritte. Per i mutui a tasso fisso invece la penalità verrà ridotta all'1,90% nel caso in cui l'estinzione anticipata avvenga nella prima metà di durata del mutuo e

all'1,50% nel caso in cui l'estinzione anticipata avvenga nella seconda metà. Inoltre anche per i mutui a tasso fisso la penalità scende allo 0,20% nel terzultimo anno e viene annullata negli ultimi due anni.

Per i soli mutui a tasso fisso accessi dopo il 31.12.2000 con una penale uguale o superiore all'1,25% vige una clausola di salvaguardia che abbatte dello 0,25% la penale, mentre per i mutui con penale inferiore all'1,25% lo sconto è dello 0,15%. (es. penale contrattuale pari al 1,90 sconto dello 0,25% penale effettiva 1,65%). Per quelli accessi prima del 31.12.2000 si prevede una riduzione del 0,20%.

La previsione della nullità delle clausole che prevedono penali per la estinzione anticipata dei mutui è propedeutica e funzionalmente collegata alla seconda e novità legislativa ovvero alla così detta portabilità del mutuo.

2) PORTABILITA' DEL MUTUO

Infatti, con l'art. 8 della L.40/2007 si incentiva la possibilità, peraltro già esistente da codice civile, per il debitore di cambiare il proprio creditore. Al fine quindi di incentivare l'utilizzazione della surroga e della portabilità, si è previsto di mantenere i benefici fiscali in corso di godimento sul finanziamento originario, un trattamento fiscale di favore sulla surroga, si è previsto il divieto di ogni onere bancario per le comunicazioni inerenti la portabilità del mutuo, nonché l'esclusione di ogni onere a carico del mutuatario e la conservazione delle garanzie personali e reali del vecchio mutuo. Tale normativa è volta a creare una reale concorrenza fra le banche e consente ai mutuatari di scegliere la soluzione più conveniente. Infatti, non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali che devono essere svolte secondo procedure di collaborazione interbancaria.

Le banche hanno inizialmente ostacolato la portabilità dei mutui e ciò a portato ad una sanzione per circa 20 istituti di crediti che sono stati multati nell'agosto 2008 dall'Antitrust tale sanzione è stata però recentemente (febbraio 2009) annullata dal Tar del Lazio.

3) LA RINEGOZIAZIONE LIBRERA DEI MUTUI IPOTECARI

La rinegoziazione consiste nella rimodulazione di taluni aspetti del contratto di mutuo che per il resto conserva la sua validità unitamente alle garanzie personali e reali ad esso correlate. La finanziaria 2008, stante la crescente difficoltà dei mutuatari a far fronte al pagamento delle rate, ha introdotto la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione, senza spese, delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata, mantenendo comunque fermi i benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa. Anche in passato si era fatto ricorso alla rinegoziazione dei mutui, in particolare nel 1992 per i mutui contratti in ECU ed a seguito della svalutazione della lira e per i casi di usurarietà sopravvenuta a seguito dell'entrata in vigore della normativa antiusura. Alla rinegoziazione del mutuo non è interessato solo il debitore, che vede così scongiurato il rischio di insolvenza e così di perdere la propria casa, ma anche la banca che può rimuovere gli ostacoli al regolare rimborso del mutuo e garantire il buon esito dell'operazione. Generalmente con la rinegoziazione si allungano i tempi di restituzione e si abbassa la rata o si modifica il tasso di interesse passando ad esempio dal tasso fisso al variabile o viceversa. Per

ottenere la rinegoziazione non è necessario l'intervento del notaio in quanto la modifica contrattuale può essere fatta per scrittura privata e non occorre neppure procedere all'annotazione della modifica a margine dell'ipoteca. La banca quindi non può pretendere alcun onere o spesa. L'unica spesa che potrebbe essere necessaria in caso di allungamento dei tempi di rimborso delle rate potrebbe essere quella dell'allungamento della copertura assicurativa dell'immobile.

4) LA RINEGOZIAZIONE CONVENZIONATA

Sempre al fine di salvaguardare il buon esito dei contratti di mutuo il D.L. 93/2008 "Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie" ha previsto la rinegoziazione delle rate dei mutui a tasso variabile stipulati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale anteriormente al 29 maggio 2008 erogati da banche e intermediari finanziari. Le banche aderenti alla convenzione (quasi tutti oltre il 92%) dovevano inviare entro 3 mesi una proposta di rinegoziazione alla quale il cliente doveva aderire entro i successivi tre mesi. A tale convenzione hanno aderito circa **50.000** famiglie. La rinegoziazione consiste nel ricalcolare l'ammontare delle rate prendendo a base il tasso di interesse del 2006 e a partire dal 1 gennaio 2009 cominciare a pagare la nuova rata fissa. L'eccedenza viene accantonata su un conto di finanziamento e pagata alla fine dell'ammortamento del mutuo continuando a pagare una rata fissa. Anche i mutuatari morosi alla data del maggio 2008 hanno potuto usufruire di tale rinegoziazione. Il mutuatario continuerà a poter portare in detrazione gli interessi passivi del mutuo.

5) LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE DEL MUTUO

La legge finanziaria 2008 ha introdotto la possibilità per il mutuatario di ottenere la sospensione del pagamento delle rate. Per ottenere tale beneficio deve trattarsi di mutuo "prima casa", al momento della richiesta non deve essere iniziato il procedimento di espropriazione immobiliare o esecutivo per altre forme di garanzia, il mutuatario deve dimostrare di non essere in grado di far fronte al pagamento, la sospensione non può essere chiesta per più di due volte e per non più di 18 mesi complessivi. Per adesso siamo sempre in attesa del regolamento di attuazione che possa dar effettiva attuazione a tale norma. Nel frattempo è stato sottoscritto in data 25 marzo 2009 l'accordo quadro tra ABI e Ministero dell'economia e delle finanze che prevede che *per i lavoratori in cassa integrazione o percettori di sussidio di disoccupazione, la sospensione del pagamento della rata di mutuo per almeno 12 mesi.* E' questa una delle condizioni fissate dal decreto per le banche che emetteranno le speciali obbligazioni sottoscritte dal ministero del Tesoro. Si impegneranno inoltre a sospendere la rata del mutuo per i lavoratori in cassa integrazione o percettori di sussidio di disoccupazione, e l'adozione di un codice etico. Unicredit e Intesa San Paolo dovrebbero aderire.