



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T - P. IVA: 01302980030

RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI IPOTECARI **TETTO AI TASSI DI INTERESSE** **E PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE**

Rinegoiazione di mutui a tasso e rata variabile.

L'art. 8 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (in G.U. n. 110 del 13.5.2011), in vigore dal 14 maggio 2011, come modificato dalla legge di conversione, ha modificato – in via peraltro temporanea – la disciplina della rinegoiazione dei mutui ipotecari.

In particolare:

a) fino al 31 dicembre 2012 il mutuatario che – prima del 14 maggio 2011 – ha stipulato, o si è accollato anche a seguito di frazionamento, un contratto di mutuo ipotecario di importo originario non superiore a 200 mila euro, per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, a tasso e a rata variabile per tutta la durata del contratto, ha diritto di ottenere dal finanziatore la rinegoiazione del mutuo alle condizioni di cui alla lettera b), qualora al momento della richiesta presenti un'attestazione, rilasciata da soggetto abilitato, dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 35 mila euro e, salvo diverso accordo tra le parti, non abbia avuto ritardi nel pagamento delle rate del mutuo;

b) la rinegoiazione assicura, in funzione delle esigenze del cliente, per un periodo pari alla durata residua del finanziamento o, con l'accordo del cliente, per un periodo inferiore, l'applicazione di un tasso annuo nominale fisso non superiore al tasso che si ottiene in base al minore tra l'IRS in euro a 10 anni e l'IRS in euro di durata pari alla durata residua del mutuo ovvero, se non disponibile, la quotazione dell'IRS per la durata precedente, riportato alla data di rinegoiazione alla pagina ISDAFIX 2 del circuito *Reuters*, maggiorato di uno *spread* pari a quello indicato, ai fini della determinazione del tasso, nel contratto di mutuo;

c) il mutuatario e il finanziatore possono concordare che la rinegoiazione di cui alle precedenti lettere comporti anche l'allungamento del piano di rimborso del mutuo per un periodo massimo di cinque anni, purché la durata residua del mutuo all'atto della rinegoiazione non diventi superiore a venticinque anni;

d) le garanzie ipotecarie già prestate a fronte del mutuo oggetto di rinegoiazione continuano ad assistere il rimborso, secondo le modalità convenute, del debito che risulti alla originaria data di scadenza di detto mutuo, senza il compimento di alcuna formalità o annotazione. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 39, comma 5, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (diritto alla riduzione dell'ipoteca). Questa disciplina si applica anche al finanziamento erogato dalla banca al mutuatario in qualità di debitore ceduto nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione con cessione dei

crediti ovvero di emissione di obbligazioni bancarie garantite ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, al fine di consentire il rimborso del mutuo secondo il piano di ammortamento in essere al momento della rinegoziazione. In tal caso la banca è surrogata di diritto nelle garanzie ipotecarie, senza il compimento di alcuna formalità o annotazione, ma la surroga ha effetto solo a seguito dell'integrale soddisfacimento del credito vantato dal cessionario del mutuo oggetto dell'operazione di cartolarizzazione o di emissione di obbligazioni bancarie garantite;

e) qualora la banca, al fine di realizzare la rinegoziazione di cui alle lettere precedenti, riacquisti il credito in precedenza oggetto di un'operazione di cartolarizzazione con cessione dei crediti ovvero di emissione di obbligazioni bancarie garantite, la banca cessionaria ne dà notizia mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, anche mediante un unico avviso relativo a tutti i crediti acquistati dallo stesso cedente. I privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestate o comunque esistenti a favore del cedente, conservano la loro validità ed il loro grado a favore della banca cessionaria senza bisogno di alcuna formalità o annotazione.

L'art. 3 del D.L. 27 maggio 2008, n. 93 (in G.U. n. 124 del 28.5.2008), in vigore dal 29 maggio 2008, convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2008, n. 126 (in G.U. n. 174 del 25.7.2008), ha dettato nuove disposizioni per la *rinegoziazione dei mutui a tasso variabile stipulati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale* anteriormente al 29 maggio 2008.

Deve trattarsi, quindi, di mutui finalizzati ad acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale del mutuatario (sebbene la rubrica dell'articolo parli tecnicamente di "prima casa").

La disposizione legislativa da ultimo menzionata prevede, in particolare:

1) – la stipula di una apposita convenzione tra il Ministero dell'economia e delle finanze e l'Associazione bancaria italiana, aperta all'adesione delle banche e degli intermediari finanziari (ne deriva che *l'adesione delle singole banche ed intermediari è facoltativa, e non obbligatoria*); nonché la possibilità che la convenzione preveda anche condizioni migliorative per i mutuatari;

2) – la possibilità che tale convenzione deroghi all'art. 120 del t.u.b. (d. lgs. n. 385/1993), e quindi che preveda la produzione di interessi sugli interessi (anatocismo), anche in deroga alle modalità ed ai criteri dettati dal CICR ai sensi di tale disposizione;

3) – la previsione per cui "la rinegoziazione assicura la riduzione dell'importo delle rate del mutuo ad un ammontare pari a quello della rata che si ottiene applicando all'importo originario del mutuo il tasso di interesse come risultante dalla media aritmetica dei tassi applicati ai sensi del contratto nell'anno 2006. L'importo della rata così calcolato rimane fisso per tutta la durata del mutuo"; correlativamente, "la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e quello risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su di un conto di finanziamento accessorio regolato al tasso che si ottiene in base all'IRS a dieci anni, alla data di rinegoziazione, maggiorabile fino ad un massimo di uno spread dello 0,50 annuo". Laddove invece la differenza generi saldi a favore del mutuatario, la stessa è imputata a credito dello stesso sul suddetto conto di finanziamento accessorio;

4) – "l'eventuale debito risultante dal conto accessorio, alla data di originaria scadenza del mutuo, è rimborsato dal cliente sulla base di rate costanti il cui importo è uguale all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione e l'ammortamento è calcolato sulla base dello stesso tasso a cui è regolato il conto accessorio purché più favorevole al cliente";

5) – Ai sensi dell’art. 3, comma 6, “Le garanzie già iscritte a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere, secondo le modalità convenute, il rimborso del debito che risulti alla data di scadenza di detto mutuo senza il compimento di alcuna formalità, anche ipotecaria, fermo restando quanto previsto all’articolo 39, comma 5, del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La presente disposizione si applica altresì nel caso in cui, per effetto della rinegoziazione, il titolare del conto di finanziamento accessorio sia soggetto diverso dal cessionario del mutuo nell’ambito di un’operazione di cartolarizzazione con cessione di crediti. In tal caso la surroga nelle garanzie opera di diritto, senza il compimento di alcuna formalità, anche ipotecaria, ma ha effetto solo a seguito dell’integrale soddisfacimento del credito vantato dal cessionario del mutuo oggetto dell’operazione di cartolarizzazione”. La disposizione conferma l’esclusione della necessità di annotazione, a margine dell’ipoteca, delle variazioni delle condizioni del mutuo (salva la possibilità di annotare la riduzione della somma iscritta, ex art. 39, comma 5, t.u.b.); essa sembra doversi interpretare nel senso che la garanzia ipotecaria assisterà anche l’eventuale debito che risulterà dal conto accessorio, per la nuova durata del mutuo (salva evidentemente la necessità di rinnovazione dell’ipoteca medesima nell’ipotesi in cui detta nuova durata superi il ventennio dall’iscrizione originaria);

6) – le banche e gli intermediari finanziari che aderiscono alla convenzione formulano ai clienti interessati la proposta di rinegoziazione entro il 29 agosto 2008, ed il mutuatario potrà comunicare la propria accettazione entro i successivi tre mesi. Se e fino a quando la banca non formula al mutuatario la proposta in oggetto, sembra che la rinegoziazione possa comunque aver luogo – tenuto conto anche della facoltatività dell’adesione delle singole banche, ex art. 3, comma 1 – con modalità e contenuti diversi rispetto a quelli previsti dal d.l. n. 93/2008;

7) - la rinegoziazione del mutuo esplica i suoi effetti a decorrere dalla prima rata in scadenza successivamente al 1° gennaio 2009;

8) – ai sensi dell’art. 3, comma 8, “le operazioni di rinegoziazione dei mutui sono esenti da imposte e tasse di alcun genere e per esse le banche e gli intermediari finanziari non applicano costi nei riguardi dei clienti”;

8) – ai sensi del comma 8-bis dell’art. 3, le disposizioni del medesimo articolo sono derogabili solo in senso più favorevole al mutuatario.

In attuazione della suddescritta disposizione, è stata stipulata tra il Ministero dell’economia e delle finanze, Dipartimento del tesoro, e l’Associazione Bancaria Italiana, la “Convenzione per la rinegoziazione dei mutui a tasso variabile stipulati anteriormente al 29 maggio 2008 e finalizzati all’acquisto, costruzione e ristrutturazione della abitazione principale” (il relativo testo è disponibile sui siti internet “<http://www.mef.gov.it>”, e “<http://www.abi.it>”).

Di particolare rilievo, in tale convenzione (oltre alla ripetizione di alcune previsioni contenute nell’art. 3 del d.l. n. 93/2008):

a) – la previsione di un obbligo delle banche ed intermediari finanziari aderenti di informare in modo trasparente i clienti interessati circa le diverse opzioni disponibili (tra cui la portabilità del mutuo, la rinegoziazione, il rimborso secondo le modalità precedentemente pattuite, il cumulo tra diverse opzioni) (art. 1, comma 1);

b) – Per i mutui di cui all’articolo 2, che siano stati oggetto di un’operazione di cartolarizzazione con cessione dei crediti, possono altresì aderire alla convenzione i soggetti cui siano stati ceduti i crediti (art. 1, comma 2);

c) – le disposizioni legislative di cui all’articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008 costituiscono uno standard minimo, restando ferma, per banche e intermediari, la

possibilità di proporre alla clientela interessata, in via generalizzata, condizioni economicamente ancora più favorevoli (art. 1, comma 3);

d) - si precisa che formano oggetto di rinegoziazione i mutui che, oltre ad essere a tasso variabile, sono “a rata variabile per tutta la durata del mutuo, stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, fino a tutto il 28 maggio 2008”. Pertanto, la convenzione non si applica ai mutui a tasso variabile e durata variabile, con rata di importo fisso. Per abitazione principale si intende “quella in cui il proprietario o il coniuge o i parenti entro il terzo grado o gli affini entro il secondo grado dimorano abitualmente”. Inoltre, si chiarisce che “possono usufruire della rinegoziazione anche i mutuatari inadempienti alla data del 28 maggio 2008 rispetto a rate pregresse del mutuo originariamente contratto, purché non sia intervenuta a tale data la risoluzione del contratto medesimo” (art. 2);

e) - per i contratti stipulati, rinegoziati o accollati anche a seguito di frazionamento dopo il 31 dicembre 2006 l'importo della rata da corrispondere con scadenza successiva al 1° gennaio 2009 è pari a quello risultante sulla base dei parametri per il calcolo della prima rata di ammortamento rispettivamente successiva alla stipula, alla rinegoziazione e all'accollo (art. 3, comma 1);

f) - l'importo addebitato sul un conto di finanziamento accessorio “produce interessi, capitalizzabili annualmente, al tasso annuo più favorevole per il cliente tra quello che si ottiene in base all'IRS a dieci anni, maggiorato, fermo quanto previsto dall'articolo 1, comma 3, di uno spread di 0,50 punti percentuali e quello contrattualmente previsto, come determinati – entrambi in misura fissa – alla data di rinegoziazione. Sono altresì addebitate nel conto di finanziamento accessorio le eventuali rate scadute e non pagate prima del 29 maggio 2008, nonché quant'altro maturato fino alla data di rinegoziazione” (art. 3, comma 2);

g) - l'estinzione anticipata del mutuo oggetto di rinegoziazione ai sensi della convenzione non comporta l'applicazione di penali (art. 4). Disposizione, questa, la cui valenza innovativa concerne unicamente i mutui stipulati prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 7/2007 (per quelli successivi sussisteva già il divieto di penali previsto dall'art. 7 di detto decreto);

h) - l'accettazione della proposta da parte del mutuatario deve essere corredata da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il mutuatario attesta il ricorrere dei requisiti per il suo accesso alla rinegoziazione (art. 5, comma 4);

i) - “la clientela interessata non sostiene altresì costi notarili, ove mai necessario l'intervento del notaio” (art. 6, comma 3).

In precedenza, disposizioni sulla rinegoziazione dei mutui ipotecari erano state dettate dall'art. 2, comma 450, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, a modifica del disposto dell'art. 8, commi 5, 6 e 7, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge 2 aprile 2007, n. 40 (sufficienza della scrittura privata non autenticata; esclusione di spese a carico del mutuatario; permanenza dei benefici fiscali): cfr. sul punto la Rassegna relativa al secondo semestre 2007, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

Per quanto concerne la rinegoziazione disciplinata dall'art. 7, commi 5 e seguenti, del d.l. n. 7/2007, la stessa rimane disciplinata da tali disposizioni, ai sensi delle quali:

- l'ABI e le associazioni dei consumatori stipulano convenzioni che dettano “le regole generali di riconduzione ad equità dei contratti di mutuo in essere (cioè stipulati anteriormente al 2 febbraio 2007), mediante, in particolare, la determinazione della misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale del mutuo”;

- i mutui interessati sono quelli previsti dal comma 1 dell'art. 7 (stipulati anteriormente al 2 febbraio 2007), ossia quelli contratti per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione (non necessariamente principale), ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche (mentre la nuova rinegoziazione disciplinata dall'art. 3 del d.l. n. 93/2008 riguarda solo i mutui per l'abitazione principale);

- i mutui contratti per fini diversi – siano essi anteriori o posteriori al 2 febbraio 2007 – non rientrano quindi nella disciplina della rinegoziazione “regolamentata”;

- i soggetti mutuanti non possono rifiutare la rinegoziazione dei contratti di mutuo stipulati prima della data di entrata in vigore del presente decreto, nei casi in cui il debitore proponga la riduzione dell'importo della penale entro i limiti massimi di cui sopra. Pertanto, per ciò che concerne la penale per anticipata estinzione, le disposizioni della convenzione assumono, per relationem, valore di norme imperative;

- in attuazione della suddetta normativa, l'ABI e le associazioni dei consumatori hanno stipulato una convenzione in data 2 maggio 2007, e successiva convenzione aggiuntiva in data 3 aprile 2008.

Tetto ai tassi di interesse e parametri di indicizzazione.

L'art. 2 del D.L. 29 novembre 2008, n. 185 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 280 del 29.11.2008), in vigore dal 29 novembre 2008, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 22 del 28.1.2009), in vigore dal 29 gennaio 2009, ha dettato disposizioni di favore in relazione a determinati mutui.

A) – MUTUI STIPULATI FINO AL 31 OTTOBRE 2008.

L'importo delle rate, a carico del mutuatario, dei mutui *infra* indicati, è calcolato con riferimento al maggiore tra:

a) – il 4 per cento senza *spread*, spese varie o altro tipo di maggiorazione;

b) – il tasso contrattuale alla data di sottoscrizione del contratto.

Tale criterio di calcolo non si applica nel caso in cui le condizioni contrattuali determinano una rata di importo inferiore.

In pratica:

a) – se il mutuo è stato contratto ad un tasso iniziale inferiore al 4%, si applica quest'ultimo tasso;

b) – se il mutuo è stato contratto ad un tasso iniziale superiore al 4%, si applica il suddetto tasso iniziale.

La suddetta disposizione si applica esclusivamente:

- ai mutui per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale, ad eccezione di quelle di categoria A1, A8 e A9 (quindi “non di lusso”);

- sottoscritti da persone fisiche fino al 31 ottobre 2008;

- concessi sia da banche, sia da altri soggetti mutuanti;

- a tasso non fisso (quindi a tasso variabile, o misto);

- garantiti da ipoteca;

- limitatamente alle rate da corrispondere nel corso dell'anno 2009.

La disposizione in commento si applica anche ai mutui rinegoziati in applicazione dell'art. 3 del d.l. n. 93/2008 (c.d. rinegoziazione “Tremonti”), con effetto sul conto di finanziamento accessorio, ovvero, a partire dal momento in cui il conto di finanziamento accessorio ha un saldo pari a zero, sulle rate da corrispondere nel corso del 2009.

Con Circ. Min. Finanze 29 dicembre 2008, n. 117852, è stato chiarito che la disposizione in commento trova applicazione anche ai mutui cartolarizzati: in questo caso il contributo viene corrisposto dalla banca cedente (*originator*), ovvero dal

soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e di pagamento (*servicer*).

La differenza tra gli importi, a carico del mutuatario, delle rate determinati secondo il comma 1 e quelli derivanti dall'applicazione delle condizioni contrattuali dei mutui è assunta a carico dello Stato (con modalità da stabilirsi con decreto direttoriale).

Le suindicate disposizioni operano automaticamente, senza che sia necessaria a tal fine la rinegoziazione delle condizioni del mutuo, o la stipula di qualsiasi contratto modificativo tra mutuante e mutuatario.

Nessuna particolare limitazione o modalità redazionale è richiesta in caso di stipula di atto notarile (di rinegoziazione, modifica, erogazione, ecc.) avente ad oggetto taluno dei mutui sopra indicati (posto che il beneficio in oggetto opera automaticamente, sia nei rapporti tra mutuante e mutuatario, sia nei rapporti tra il soggetto mutuante e lo Stato); con l'unica avvertenza della preclusione all'inserimento, in tale atto, di clausole contrattuali in contrasto con l'art. 2 del d.l. n. 185/2008.

B) – MUTUI STIPULATI DAL 1° GENNAIO 2009.

A partire dal 1° gennaio 2009, le banche che offrono alla clientela mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale devono assicurare ai medesimi clienti la possibilità di stipulare tali contratti a tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca centrale europea.

Per questa seconda tipologia di mutui, quindi:

- la legge fa riferimento solo ai mutui bancari (e non di altri intermediari finanziari);

- il riferimento è circoscritto ai mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale (non si fa menzione di costruzione o ristrutturazione, né del fatto che l'abitazione debba essere "non di lusso");

- il riferimento è circoscritto ai mutui ipotecari;

- il beneficio consiste nel diritto del mutuatario di ottenere l'indicizzazione al tasso BCE (senza però limite alcuno allo *spread*, quindi alla maggiorazione che la banca può proporre).

Il tasso complessivo applicato in tali contratti è in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte.

Relativamente ai mutui da contrarre a partire dal 1° gennaio 2009, quindi, non vi è alcuna limitazione all'autonomia contrattuale (possono essere conclusi mutui a tasso fisso, variabile o misto, indicizzati a qualunque parametro determinato o determinabile, con qualsiasi *spread*); il notaio ha unicamente un obbligo di informazione e chiarimento riguardo al nuovo diritto attribuito al mutuatario di ottenere l'indicizzazione al tasso BCE.

Gaetano Petrelli

Appendice.

- 1) – **CONVENZIONE tra il Ministero dell'economia e delle finanze- Dipartimento del tesoro e l'Associazione Bancaria Italiana per LA RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI A TASSO VARIABILE STIPULATI ANTERIORMENTE AL 29 MAGGIO 2008 E FINALIZZATI ALL'ACQUISTO, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DELLA ABITAZIONE PRINCIPALE.**

PREMESSO CHE

- il mercato dei mutui è stato caratterizzato in Italia, a partire dal 2001, da un forte ricorso a operazioni a tasso variabile;
- il rialzo dei tassi di interesse di mercato avviatosi dalla fine del 2005 a seguito delle politiche monetarie adottate dalla Banca Centrale Europea, accentuatosi a partire dalla metà del 2007 a seguito della crisi dei mutui *sub-prime* negli USA, e la riduzione del potere di acquisto delle famiglie hanno comportato, per una quota dei mutuatari italiani, criticità in una soddisfacente pianificazione finanziaria;
- specifica considerazione meritano i mutui a tasso variabile stipulati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale;
- l'articolo 3 del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, entrato in vigore il 29 maggio 2008, ha stabilito che il MEF e l'ABI definiscono con apposita convenzione – stipulata entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del citato decreto-legge ed aperta all'adesione delle banche e degli intermediari finanziari di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n.385 (di seguito "banche e intermediari") – le modalità ed i criteri di rinegoziazione, anche in deroga, laddove fosse applicabile, a quanto stabilito ai sensi dell'articolo 120, comma 2, del citato d.lgs. n. 385 del 1993, dei mutui a tasso variabile stipulati anteriormente al 29 maggio 2008 per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale (di seguito "rinegoziazione dei mutui");
- è comune intenzione di MEF ed ABI, dando attuazione alle disposizioni dell'articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008, quella di perseguire altresì l'obiettivo di offrire alla clientela di banche ed intermediari interessata all'applicazione del citato articolo 3 (di seguito "clientela interessata" ovvero "cliente interessato" ovvero "clienti interessati") un quadro trasparente e preciso delle regole applicative della norma primaria, nell'ambito delle quali è centrale il principio secondo il quale la rinegoziazione dei mutui costituisce per la clientela interessata uno strumento aggiuntivo, e non sostitutivo, di una gamma più ampia di valide opportunità, fra le quali continua a vigere quella della portabilità dei mutui, di cui all'articolo 8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, e successive modificazioni (di seguito "portabilità del mutuo");

MEF e ABI convengono quanto segue:

Art. 1

1. Banche e intermediari che aderiscono alla presente convenzione:

- a) forniscono ai clienti interessati una informativa trasparente, chiara ed esaustiva in ordine alle varie opportunità di scelta che essi attualmente hanno, e cioè:
 - i) continuare a rimborsare il mutuo a banche e intermediari secondo il piano di ammortamento in corso;
 - ii) proporre a banche e intermediari una rinegoziazione delle condizioni del mutuo in essere, da concordare appositamente;
 - iii) avvalersi della portabilità del mutuo;

iv) ricorrere alla rinegoziazione dei mutui ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008, obbligatoria per banche e intermediari che aderiscono alla presente convenzione;

v) possibilità di usufruire anche di più di una di tali diverse opportunità, in particolare cumulando quella *sub iii)* a quella *sub iv)*;

b) procedono alla rinegoziazione dei mutui secondo le modalità e i criteri di seguito indicati.

2. Per i mutui di cui all'articolo 2, che siano stati oggetto di un'operazione di cartolarizzazione con cessione dei crediti, possono altresì aderire alla presente convenzione i soggetti cui siano stati ceduti i crediti. In tale caso, procede alle attività di cui alla lettera b) del comma 1 il soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e di pagamento.

3. Per banche e intermediari, nonché per i soggetti di cui al comma 2, le disposizioni legislative di cui all'articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008 costituiscono uno standard minimo, restando ferma, per banche e intermediari, la possibilità di proporre alla clientela interessata, in via generalizzata, condizioni economicamente ancora più favorevoli, in particolare per quanto riguarda lo *spread*, rispetto a quelle previste dalle disposizioni legislative, dandone comunicazione contestuale all'ABI al momento in cui aderiscono alla presente convenzione.

Nulla è altresì innovato in materia di portabilità dei mutui.

Art. 2

1. Possono formare oggetto di rinegoziazione, ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008, nonché della presente convenzione, i mutui a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del mutuo, stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, fino a tutto il 28 maggio 2008, finalizzati all'acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione principale ed erogati da banche e intermediari. A questi soli fini, si intende per abitazione principale quella in cui il proprietario o il coniuge o i parenti entro il terzo grado o gli affini entro il secondo grado dimorano abitualmente. Possono usufruire della rinegoziazione anche i mutuatari inadempienti alla data del 28 maggio 2008 rispetto a rate pregresse del mutuo originariamente contratto, purché non sia intervenuta a tale data la risoluzione del contratto medesimo.

Art. 3

1. La rinegoziazione assicura la riduzione dell'importo delle rate del mutuo da corrispondere con scadenza successiva al 1° gennaio 2009 ad un ammontare pari a quello della rata che si ottiene applicando all'importo e alla scadenza originari del mutuo il tasso di interesse come risultante dalla media aritmetica dei tassi applicati ai sensi del contratto nell'anno 2006. Per i contratti stipulati, rinegoziati o accollati anche a seguito di frazionamento dopo il 31 dicembre 2006 l'importo della rata da corrispondere con scadenza successiva al 1° gennaio 2009 è pari a quello risultante sulla base dei parametri per il calcolo della prima rata di ammortamento rispettivamente successiva alla stipula, alla rinegoziazione e all'accollo. Resta fermo quanto previsto nel successivo comma 3.

2. La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e l'importo della rata risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su di un conto di finanziamento accessorio e produce interessi, capitalizzabili annualmente, al tasso annuo più favorevole per il cliente tra quello che si ottiene in base all'IRS a dieci anni, maggiorato, fermo quanto previsto dall'articolo 1, comma 3, di uno *spread* di 0,50 punti percentuali e quello contrattualmente previsto, come determinati – entrambi in misura fissa – alla data di rinegoziazione. Sono altresì addebitate nel conto di finanziamento accessorio le eventuali rate scadute e non pagate

prima del 29 maggio 2008, nonché quant'altro maturato fino alla data di rinegoziazione.

3. Nel caso in cui, successivamente alla rinegoziazione del mutuo, la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e l'importo della rata risultante dall'atto di rinegoziazione generi saldi a favore del mutuatario, tale differenza è imputata a credito del mutuatario sul conto di finanziamento accessorio. Qualora il debito del conto accessorio risulti interamente rimborsato, a seguito degli accrediti effettuati, il rimborso del mutuo ha luogo secondo la rata variabile originariamente prevista se più favorevole per il mutuatario rispetto a quella determinata in importo fisso.

4. L'eventuale debito risultante dal conto accessorio, alla data di originaria scadenza del mutuo, è rimborsato dal cliente sulla base di rate costanti di importo uguale all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione. L'ammortamento è calcolato sulla base dello stesso tasso a cui è regolato il conto accessorio. Se più favorevole per il cliente si applica il tasso contrattualmente stabilito come determinato, in misura fissa, alla data di originaria scadenza del mutuo.

Art. 4

1. L'estinzione anticipata del mutuo oggetto di rinegoziazione ai sensi della presente convenzione non comporta l'applicazione di penali. Non si applicano penali neanche in caso di rimborso anticipato del saldo del conto accessorio.

Art. 5

1. Banche e intermediari formulano la proposta di rinegoziazione alla clientela interessata ai sensi dell'articolo 3, comma 7, del decreto-legge n. 93 del 2008 ed entro tre mesi dalla data di sua entrata in vigore, ossia entro tutto il 29 agosto 2008. La proposta è effettuata nel rispetto altresì della disciplina sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, di cui al d.lgs. n.385 del 1993 e alla sua normativa di attuazione, con modalità di comunicazione chiare, comprensibili e con appropriata evidenziazione grafica, anche utilizzando, ove possibile, le comunicazioni che banche e intermediari effettuano periodicamente alla clientela.

2. La proposta, scritta e datata, richiama in modo esplicito le diverse opportunità cui il cliente interessato può fare ricorso in materia di mutui, ossia quelle di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a), specificato che il mutuatario può usufruire anche di più di una di tali opportunità.

3. La proposta riporta altresì i contenuti dell'offerta di rinegoziazione, formulata ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge n. 93 del 2008, in relazione al contratto in essere con il mutuatario, includendo elementi che consentano al mutuatario di valutare gli effetti della rinegoziazione in termini di riduzione dell'importo delle rate nonché le possibili implicazioni sulla durata del mutuo in funzione dell'evoluzione dei tassi di interesse.

4. L'accettazione della proposta, corredata da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il mutuatario attesta il ricorrere dei requisiti per il suo accesso alla rinegoziazione, è comunicata dal mutuatario alla banca o all'intermediario. L'accettazione della proposta assicura la riduzione dell'importo delle rate del mutuo da corrispondere a partire quanto meno dal terzo mese successivo al mese di comunicazione dell'accettazione della proposta medesima, relativamente alle rate del mutuo in scadenza successivamente al 1° gennaio 2009.

5. I clienti interessati che rinegoziano il mutuo ricevono annualmente da banche e intermediari mutuanti una comunicazione informativa, completa e chiara, sull'andamento della loro posizione nei riguardi della banca o intermediario medesimo,

nonché sull'esposizione complessivamente derivante dall'operazione di rinegoziazione in termini di debito residuo e saldo del conto di finanziamento accessorio.

Art. 6

1. Le garanzie già iscritte a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere il rimborso, secondo le modalità convenute, del debito che risulti alla data di scadenza di detto mutuo, senza il compimento di alcuna formalità al riguardo.

2. Le operazioni di rinegoziazione dei mutui possono essere effettuate anche in deroga, laddove fosse applicabile, a quanto stabilito ai sensi dell'articolo 120, comma 2, del decreto legislativo n. 385 del 1993.

3. Le operazioni di rinegoziazione dei mutui e di portabilità sono esenti da imposte e tasse di qualsiasi genere. La clientela interessata non sostiene alcun costo amministrativo, ivi incluse commissioni bancarie, conseguenti alle operazioni di rinegoziazione e per tutta la durata residua del mutuo, anche sulle eventuali rate aggiuntive finali. La clientela interessata non sostiene altresì costi notarili, ove mai necessario l'intervento del notaio.

Art. 7

1. Banche e intermediari, nonché i soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, che intendono effettuare operazioni di rinegoziazione dei mutui ai sensi della presente convenzione, devono aderirvi per il tramite dell'ABI, Segreteria Generale, inviando a quest'ultima, e per conoscenza al MEF, un'apposita comunicazione, nella quale sono indicate altresì le eventuali condizioni migliorative che gli stessi intendono offrire alla clientela interessata.

Art. 8

1. Presso il MEF è costituito, senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato, un Osservatorio permanente con i seguenti compiti:

a) verifica della piena attuazione delle disposizioni legislative in materia di portabilità dei mutui e di rinegoziazione dei mutui,

nonché dei relativi accordi e convenzioni applicativi;

b) risoluzione di eventuali questioni interpretative che si dovessero porre in relazione ai contenuti delle citate disposizioni e convenzioni;

c) proposta di eventuali modifiche alle predette convenzioni, in linea con quanto previsto dalle disposizioni di legge alla luce dell'esperienza applicativa;

d) verifica dell'andamento delle operazioni di portabilità dei mutui e di rinegoziazione dei mutui;

e) segnalazione alle Autorità di vigilanza, per le iniziative di loro competenza, di comportamenti non conformi alle disposizioni in materia di rinegoziazione e di portabilità dei mutui;

f) relazione annuale al Ministro dell'economia e delle finanze, per il successivo inoltro al Parlamento, sulle attività svolte dall'Osservatorio permanente.

2. L'Osservatorio è composto da due rappresentanti del MEF, da due della Banca d'Italia, da tre dell'ABI, nonché da tre rappresentanti delle Associazioni dei consumatori iscritte all'albo del Ministero dello sviluppo economico, da queste designati unitariamente. L'incarico dei rappresentanti delle Associazioni dei consumatori può essere di durata determinata, ove richiesto a fini di turnazione dalle stesse Associazioni.

3. L'acquisizione, la gestione ed ogni modalità di trattamento dei dati da parte dell'Osservatorio permanente, anche ai fini della relazione annuale al Ministro dell'economia e delle finanze, sono effettuate in via aggregata e nel pieno rispetto della riservatezza dei dati stessi e delle finalità previste nella presente convenzione.

Art. 9

1. MEF ed ABI si impegnano alla massima diffusione della presente convenzione, anche attraverso la pubblicazione nei propri siti internet della stessa convenzione, nonché dell'elenco delle banche ed intermediari che ad essa aderiscono e le relative condizioni, anche migliorative, offerte in via generalizzata alla clientela.

2. ABI provvede altresì alla diffusione di una guida informativa che le banche mettono gratuitamente a disposizione della clientela al fine di illustrare in modo chiaro e comprensibile tutte le opportunità cui possono fare ricorso i clienti interessati, fra le quali quella della portabilità dei mutui, nonché i contenuti della presente convenzione.

2) – Convenzione tra l'ABI e le associazioni dei consumatori, ai sensi dell'art. 7, comma 5, del D.L. n. 7/2007, in materia di estinzione anticipata dei mutui immobiliari, in data 24 maggio 2007.

Cfr. il testo della convenzione sul sito:

<http://www.abi.it/jhtml/home/conoscereBanche/rapportiBancaCliente/codiciComportamento/mutuiAccordi/mutuiAccordi.jhtml>.

3) – Convenzione tra l'ABI e le associazioni dei consumatori, ai sensi dell'art. 7, comma 5, del D.L. n. 7/2007, in materia di estinzione anticipata dei mutui immobiliari, in data 3 aprile 2008.

Cfr. il testo della convenzione sul sito:

<http://www.abi.it/jhtml/home/conoscereBanche/rapportiBancaCliente/codiciComportamento/mutuiAccordi/mutuiAccordi.jhtml>.