

Novità sui mutui bancari

Wednesday 02 July 2008

Novità sui mutui bancari Recenti provvedimenti legislativi (Decreto "Bersani" n. 7/2007, convertito nella legge n. 40/2007) hanno introdotto significative novità in materia di contratto di mutuo. In linea generale, gli interventi impostano su nuove basi il rapporto tra banca e cliente, conferendo a quest'ultimo una serie di benefici e opportunità. L'ambito di applicazione delle norme è stato esteso ai mutui erogati da intermediari diversi dalle banche.

Estinzione anticipata Il cliente può rimborsare il finanziamento ricevuto prima della scadenza contrattuale, in misura sia totale che parziale (estinzione anticipata). Per i contratti di mutuo stipulati a decorrere dal 2 febbraio 2007, l'estinzione anticipata non è più condizionata all'applicazione di penali, ossia al pagamento di una somma di denaro aggiuntiva rispetto al capitale che si intende restituire. Inoltre, esiste il divieto di inserire nel contratto di mutuo clausole che pongono a carico del debitore una qualsiasi prestazione a favore della banca, e, qualora previste, tali clausole devono sempre considerarsi nulle. Per i mutui sottoscritti prima del 2 febbraio 2007, e quindi in essere a tale data, le penali di estinzione già previste contrattualmente sono ridotte; la misura della riduzione è stabilita da un accordo tra l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le organizzazioni dei consumatori, siglato il 2 maggio 2007. L'accordo ha individuato le misure massime della commissione di estinzione, in termini percentuali del capitale ancora da restituire, che le banche possono richiedere ai clienti sulla base delle caratteristiche del mutuo (a tasso fisso/variabile/misto), in relazione alla data di stipula del contratto di mutuo e al periodo residuo di ammortamento del mutuo. In particolare l'ABI e le associazioni dei consumatori hanno concordato le penali di estinzione, per i tutti i contratti di mutuo a tasso variabile e per quelli a tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, nella misura di: nessuna penale negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo; 0,20 punti percentuali nel terzultimo anno di ammortamento del mutuo; 0,50 punti percentuali nei restanti casi. Per i contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 le penali sono fissate in 1,90 punti percentuali nella prima metà del periodo di ammortamento del mutuo; 1,50 punti percentuali nella seconda metà del periodo di ammortamento del mutuo; 0,20 punti percentuali nel terzultimo anno del periodo di ammortamento del mutuo; nessuna penale negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo. L'accordo contiene anche l'introduzione di una clausola di salvaguardia per quei mutui che già prevedono commissioni di estinzione di importo pari o inferiori a quelle stabilite dall'accordo stesso, introducendo in questo caso ulteriori riduzioni. Il cliente che estingue un mutuo già in essere al 2 febbraio 2007 ha il diritto di chiedere l'applicazione delle citate riduzioni. Cancellazione dell'ipoteca La cancellazione dell'ipoteca prestata dal debitore a garanzia del pagamento del mutuo è stata resa più semplice, riducendo i tempi di realizzazione.

Prima dell'intervento legislativo, per far venir meno la garanzia occorreva seguire una procedura articolata sostanzialmente in tre fasi: estinzione anticipata del finanziamento in misura integrale; stipula di un atto notarile con il quale la banca incaricava il notaio di procedere alla cancellazione; esecuzione effettiva della cancellazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

Lo snellimento introdotto consiste nel rendere la cancellazione della garanzia una conseguenza automatica dell'avvenuta estinzione del mutuo. In particolare, la banca è tenuta a rilasciare al cliente una quietanza attestante la data di estinzione del mutuo e a trasmettere entro trenta giorni al conservatore, cioè l'ufficio pubblico dei registri immobiliari, la relativa comunicazione senza applicare alcun onere. Il conservatore, una volta ricevuta la comunicazione e decorso il termine di trenta giorni dal rilascio della citata quietanza, procede all'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca. Surrogazione del creditore iniziale In generale, con la surrogazione si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo il pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).

Con riferimento ai mutui bancari, la surrogazione realizza la cosiddetta portabilità del mutuo, ossia permette al debitore di sostituire la banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova banca, che ad esempio propone condizioni migliori, mantenendo viva l'ipoteca originariamente costituita. Nel caso in cui si decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non è quindi più necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalità e soprattutto di costi notarili. La banca che subentra provvederà a pagare il debito che residua e si sostituirà a quella precedente. Il debitore rimborserà il mutuo alle nuove condizioni concordate.

Le recenti disposizioni normative rendono il ricorso a tale facoltà più agevole. E' infatti prevista la nullità delle clausole contrattuali che ne impediscono ovvero ne rendono oneroso l'esercizio per il cliente.