

Le variazioni del costo del denaro ed i nuovi prodotti offerti dal mercato possono rendere conveniente la modifica dei parametri del mutuo.

In questo caso il mutuatario ha di fronte diverse possibilità:

MUTUI – AGEVOLAZIONI A FAVORE DEI MUTUATARI

Rinegoziazione

La rinegoziazione comporta la modifica delle clausole contrattuali del mutuo stipulato (tipicamente durata e tasso). Possono rinegoziare il mutuo soltanto i contraenti originali (stesso mutuatario, stessa banca).
Ai sensi della legge 244/2007 è data la possibilità di variare le condizioni del contratto di mutuo senza spese e mediante scrittura privata anche non autenticata.

Rinegoziazione ai sensi dell'art. 3 D.L. n. 93/08 convertito nella legge n. 126/08 e della convenzione tra ABI e MEF del 19.06.2008.

Il 19 giugno 2008 è stato approvato un accordo fra ABI e Ministero dell'Economia per rendere possibile la rinegoziazione dei mutui a tasso variabile stipulati anteriormente al 29 maggio 2008 e finalizzati all'acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale, rendendo più basse e costanti le rate a fronte di un allungamento della durata del mutuo.

OPZIONE CONCLUSA

La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento inizialmente previsto e quello della rata ricalcolata con la rinegoziazione viene addebitata su un apposito conto di finanziamento accessorio sul quale maturano interessi.

L'eventuale debito risultante dal conto di finanziamento accessorio alla data di scadenza del contratto di mutuo determina la necessità di predisporre un ulteriore piano di ammortamento per la totale estinzione di quanto dovuto.

Tutte le Casse Rurali hanno aderito alla convenzione.

I clienti aventi diritto sono stati informati delle possibili scelte nel corso del mese di agosto e settembre 2008. Hanno avuto 3 mesi di tempo per formalizzare la loro scelta, rendendo di fatto questa opzione conclusa.

Mutuo di sostituzione

Con il mutuo di sostituzione si accende un nuovo mutuo (anche di importo superiore al debito da estinguere) con una nuova banca. L'importo ottenuto viene utilizzato per estinguere il mutuo preesistente pagando l'eventuale penale di estinzione anticipata.

E' necessario procedere alla cancellazione della vecchia ipoteca a favore della vecchia banca ed iscriverne una nuova a favore della nuova banca.

Surroga o portabilità

In passato la sostituzione di mutuo implicava necessariamente la cancellazione della vecchia ipoteca e l'iscrizione di una nuova.

La Legge n. 40/2007 (Legge Bersani) e successivamente la Legge Finanziaria 2008 hanno invece stabilito che quest'operazione possa essere condotta con un unico atto di surrogazione, con conseguente risparmio sui costi notarili.

In questo modo la nuova banca subentra nella garanzia ipotecaria già iscritta dal credito originario, e la surrogazione risulterà da un'annotazione a margine dell'ipoteca.

L'Istituto subentrante provvederà dunque a saldare il vecchio debito residuo, sostituendosi al creditore originario nella relazione con il mutuatario, che si troverà a rimborsare la nuova banca, alle condizioni concordate con quest'ultima.

Se il contratto originario prevedeva la corresponsione di una penale di estinzione anticipata, questa dovrà comunque essere riconosciuta al vecchio creditore, a compensazione della perdita dell'operazione. In termini fiscali verranno conservati tutti i benefici goduti in relazione al mutuo sostituito.

Con la conversione in legge del DL 185/2008 i soggetti che potevano beneficiare della rinegoziazione ai sensi dell'art. 3 del DL 93/08 (vedi riquadro superiore) possono usufruire di una nuova procedura per la surrogazione del mutuo che prevede nuove regole:

- a) il consenso alla "surrogazione" è autenticato dal notaio senza applicazione di alcun onorario e con il solo rimborso delle spese;

Tetto degli interessi al 4,00% ai sensi dell'art. 2, comma 5 del D.L. n. 185/08 in via di conversione.

- b) all'atto di surrogazione sono allegati la quietanza rilasciata dalla vecchia banca e il contratto di mutuo stipulato con la nuova
- c) se sono richieste attività aggiuntive gli onorari sono a carico del richiedente
- d) le banche non applicano costi di alcun genere ai clienti.

Il Decreto Legge prevede che per i mutui a tasso non fisso erogati entro il 31 ottobre 2008 a persone fisiche per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale (ad eccezione di case signorili, ville e castelli) il pagamento delle rate da corrispondere durante tutto il 2009 resti a carico del mutuatario per l'importo della rata comprensiva di rimborso del capitale e di interessi calcolati fino alla soglia del 4%.

Se gli interessi sfondano il tetto del 4% la parte eccedente è a carico dello Stato. Il contributo verrà corrisposto dalle banche mutuanti senza alcun costo per il cliente, alla data di scadenza di ciascuna rata corrisposta nel 2009.

Il tetto del 4% (comprensivo dello spread) oltre il quale interviene l'integrazione dello Stato vale solo per i finanziamenti che al momento della sottoscrizione prevedevano un tasso inferiore a questa soglia: Per tutti gli altri, il limite invalicabile sarà rappresentato dal tasso di interesse complessivo versato in corrispondenza della prima rata.

Sono possibili ritardi nell'applicazione del contributo che sarà in ogni caso accreditato agli aventi diritto con valuta del giorno di scadenza a cui è relativo entro il di febbraio 2009.

Il decreto viene applicata anche ai mutui oggetto di cartolarizzazione.

Decreto Legge nr. 158/2008 noto come DL Antisfratti

Il provvedimento dispone che gli immobili sottoposti a procedura immobiliare o concorsuale (che abbiano lo status di abitazione principale e che abbiano le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica) possono diventare proprietà degli Istituti Autonomi Case popolari (IACP). I vecchi proprietari a loro volta diventeranno inquilini e pagheranno un canone sostenibile (con riferimento al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma), mantenendo la facoltà prioritaria di riacquisto dell'immobile dall'ente case popolari, una volta scaduto il contratto di locazione.

Le informazioni contenute sono basate su fonti ritenuti attendibili. Non si assume alcuna responsabilità per gli effetti eventualmente causati dal loro utilizzo.