
La portabilità dei mutui bancari: nuove opportunità per i mutuatari

di [Giuseppe Demauro](#)

Pubblicato il 23 Aprile 2008

Il decreto n. 40 del 2 febbraio 2007 (c.d. Legge Bersani) sulla portabilità dei mutui ha inequivocabilmente sancito il diritto del titolare di un mutuo a trasferire il proprio debito ad un'altra banca qualora avesse la possibilità di accedere a condizioni migliori senza alcun onere per il cliente. Il provvedimento ha avuto una notevole risonanza dal momento in cui la stipula e l'ammortamento di un mutuo ipotecario finivano quasi sempre per legare il mutuatario alla banca erogatrice per tutta la durata contrattuale, garantendo alla stessa banca l'introito di spread costanti per un periodo di tempo medio-lungo; l'unica possibilità di cambiare istituto di credito risiedeva nella stipula di un nuovo mutuo ipotecario e nell'estinzione anticipata del precedente: ne derivava che i costi sopportati per le due operazioni di fatto non rendevano economicamente conveniente l'operazione. Si comprende quindi facilmente le reali motivazioni per cui il provvedimento è stato da prima "osteggiato" per poi successivamente essere preso in seria considerazione. Ma cosa accade di fatto? Il dispositivo della legge impone che la nuova banca subentri nella garanzia ipotecaria già iscritta dal creditore originario, mediante atto di surroga annotata a margine dell'ipoteca e permette di evitare, come accadeva in passato, che la sostituzione di un mutuo avvenisse tramite la cancellazione della vecchia ipoteca e l'iscrizione di una nuova. Con la sottoscrizione della surroga la banca subentrante provvede a saldare il vecchio debito residuo, sostituendosi al creditore originario nella relazione con il mutuatario. Infatti l'art. 8 DL n. 7/2007, convertito con modificazione nella legge n. 40/2007, reca disposizioni sulla portabilità del mutuo, stabilendo che:

- La non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 cod. civ. (comma 1);
- Nel caso di surrogazione per volontà del debitore, il mutuante surrogato subentra al credito surrogato nelle garanzie accessorie, personali e reali (comma 2);
- È nullo ogni patto con il quale si impedisce o si rende oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione (comma 3);
- La predetta surrogazione del mutuo non comporta il venir meno dei benefici fiscali (comma 4).

In questo quadro normativo, l'ABI ha definito una procedura di collaborazione interbancaria volta a contribuire ad attuare le operazioni di portabilità del mutuo, improntata a criteri di massima riduzione dei

tempi, degli adempimenti e dei relativi costi. Tale procedura interviene solo nella fase esecutiva di un'operazione di portabilità del mutuo, ovvero a valle del processo di scelta effettuato dal cliente; in particolare le modalità di seguito precisate si riferiscono alle fasi che si attivano una volta che il cliente abbia definito con la banca subentrante le nuove condizioni del finanziamento. La procedura si articola in 3 fasi:

- Avvio della procedura

Il soggetto interessato (in caso di contestazione del mutuo, la richiesta va presentata da tutti i soggetti interessati) richiede per iscritto alla banca subentrante di acquisire dalla banca originaria l'esatto importo del proprio debito, concordando anche una possibile data per la formalizzazione dell'operazione; la banca subentrante, tramite sistemi di colloquio interbancario, comunica alla banca originaria la data di formalizzazione dell'operazione e richiede alla stessa l'importo del debito residuo del cliente a detta data.

- Comunicazione dell'importo del debito residuo

La banca originaria comunica a quella subentrante l'importo del debito residuo del cliente, di norma entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta, avvalendosi dei sistemi di colloquio elettronico interbancario e conferma la data di formalizzazione dell'operazione. Analoga informazione è fornita contestualmente dalla banca originaria al cliente.

- Formalizzazione dell'operazione di portabilità del mutuo

La Banca subentrante procede al perfezionamento dell'operazione di portabilità mediante stipula del contratto di mutuo e contestuale rilascio dalla banca originaria di apposita quietanza recante la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata per il pagamento. La banca subentrante provvede a richiedere l'annotazione, ai sensi dell'art. 2843 cod. civ., del trasferimento a suo favore della garanzia ipotecaria già iscritta, in conseguenza della stipula del nuovo contratto di mutuo. Evidentemente gli atti dovranno soddisfare i requisiti di forma richiesti dalla legge ai fini dell'annotazione ipotecaria. La procedura non prevede in alcun modo che la banca originaria presti il proprio consenso alla surrogazione nell'ipoteca che, al contrario, spetta esclusivamente al debitore. La possibilità di definire diversi rapporti contrattuali attraverso la sottoscrizione di un "atto unico" è una soluzione operativa intesa ad assicurare immediatezza all'operazione mediante la con testualità. L'operazione potrà essere realizzata sia nella forma della scrittura privata autenticata che nella forma dell'atto pubblico, prevedendo l'intervento del notaio quale pubblico ufficiale nella autentica della sottoscrizione o nella redazione dell'atto pubblico. La nuova procedura garantirà ai clienti tempi certi per la fase di comunicazione del debito residuo attraverso un sistema di colloquio entro un massimo di 15 giorni. Infine si evidenzia come la procedura appena descritta non risulta vincolante per le banche; esse infatti possono anche non aderire alla procedura interbancaria predisposta adottando altre modalità operative che ritengano preferibili ma che di fatto si uniformano al dettato normativo. Dott. Giuseppe Demauro
giuseppe.demauro@gmail.com 23 Aprile 2008