

## La nuova rinegoziazione dei mutui ipotecari prevista dal Decreto Sviluppo

a cura di Giuseppe Demauro

### Premessa

L'articolo 8 del D.L. 70/2011 recante “*Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria*” - convertito in legge 106/2011 – ha apportato una significativa opportunità per i titolari di mutui ipotecari in materia di rinegoziazione.

La rinegoziazione è un istituto tipico nei rapporti tra banca e cliente dove con maggiore frequenza, visti i repentini mutamenti di mercato, consente la variazione di uno o più elementi contrattuali rispetto a quelli originariamente pattuiti dando così luogo ad un nuovo accordo.

Infatti l'operazione di rinegoziazione non estingue il vecchio contratto ma può solo determinare la variazione del tipo di tasso di interesse (es. da variabile a fisso), la durata o può diminuire lo spread applicato dalla banca rispetto al tasso di riferimento interbancario.

Fino ad oggi, la rinegoziazione delle condizioni contrattuali del vecchio mutuo ipotecario poteva avvenire solo se le due parti contraenti riuscivano a raggiungere un accordo volto a modificare il rapporto esistente; ne derivava così una “facoltà” per il mutuatario a formulare una richiesta in tal senso ma non un dovere per la banca ad accogliere tale istanza.

### Le condizioni per la rinegoziazione

La possibilità di rinegoziazione introdotta dal Decreto Sviluppo con decorrenza 14 maggio 2011 e fino al 31 dicembre 2012, prevede il caso per il quale qualora il mutuatario ne

faccia richiesta, la banca avrà l'obbligo di concedere la rinegoziazione purché ricorrano le condizioni previste.

Infatti il decreto stabilisce che qualora il mutuatario, prima dell'entrata in vigore di queste nuove disposizioni, abbia stipulato o si sia accollato (anche a seguito di frazionamento del mutuo stipulato dall'impresa venditrice) un contratto di finanziamento, ha diritto di ottenere dalla banca finanziatrice la rinegoziazione del mutuo a condizione che:

1. il mutuo deve essere ipotecario e stipulato per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione;
2. l'importo originario del mutuo non deve essere superiore a 150 mila euro;
3. deve trattarsi di mutuo a tasso variabile per tutta la durata del contratto (con esclusione dei mutui a tasso variabile ma con rata fissa o dei mutui a tasso variabile con opzione per il tasso fisso);
4. al momento della richiesta di rinegoziazione il mutuatario presenti un'attestazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 30 mila euro;
5. non vi sia nessun ritardo nel pagamento delle rate del mutuo;
6. la richiesta di rinegoziazione deve essere effettuata alla banca finanziatrice entro il 31 dicembre 2012.

### **La modalità di determinazione del nuovo tasso**

Per tutta la durata residua del mutuo, la rinegoziazione comporta la sostituzione del tasso variabile applicato al vecchio mutuo con un tasso annuo nominale fisso non superiore al tasso che si ottiene applicando il 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<sup>1</sup> più lo spread pari a quello stabilito nell'originario contratto di mutuo ipotecario.

### **Le garanzie**

La rinegoziazione del mutuo non comporta la novazione<sup>2</sup> delle garanzie ipotecarie originariamente prestate; in particolare il Decreto Sviluppo prevede che le garanzie ipotecarie già prestate a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere il rimborso del debito, risultante alla originaria data di scadenza del mutuo senza bisogno di alcuna formalità o annotazione nei registri immobiliari dell'avvenuta rinegoziazione.

### **La variazione del piano di ammortamento**

Il mutuatario ed il finanziatore possono concordare che la rinegoziazione 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 rinegoziazione non diventi superiore a venticinque anni.

La possibilità di un accordo sull'allungamento del piano di rimborso del mutuo rinegoziato sarebbe stata introdotta per attenuare l'effetto negativo collegato al passaggio da un tasso variabile ad un tasso fisso.

### **La rinegoziazione dei mutui ipotecari cartolarizzati**

La possibilità di rinegoziare il mutuo riguarda anche quelli oggetto di operazioni di cartolarizzazione.

Infatti il decreto in questione stabilisce che la disposizione relativa alla continuità della presenza delle garanzie ipotecarie originariamente prestate a garanzia del mutuo oggetto di

---

<sup>1</sup> Riportato alla data di rinegoziazione alla pagina ISDAFIX 2 del circuito Reuters.

<sup>2</sup> Si definisce novazione l'estinzione di un rapporto di obbligazione tra due parti (creditrice e debitrice) con conseguente nascita di uno nuovo rispetto al precedente mutato nel titolo o nell'oggetto.

rinegoziazione, si applica anche al finanziamento erogato dalla banca al mutuatario in qualità di debitore ceduto nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione o di emissione di obbligazioni bancarie garantite, al fine di consentire il rimborso del mutuo secondo il piano di ammortamento in essere al momento della rinegoziazione.

Nel caso appena esposto, 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.

22 agosto 2011

Demauro Giuseppe