

Finanziaria 2008: nuove misure per le famiglie in difficoltà con le rate di mutuo

21 Dicembre 2007

Il testo di legge relativo alla Finanziaria 2008 uscito dalla Camera dei Deputati si arricchisce di alcune norme aventi ad oggetto i mutui ipotecari.

Due sono le novità introdotte.

1) è stato creato un **Fondo di solidarietà** per i mutui erogati per l'acquisto della prima casa.

L'obiettivo della norma è quello di venire incontro alle famiglie in difficoltà nel pagamento delle rate di mutuo.

Funzionamento del fondo: la norma prevede che un mutuatario possa chiedere la sospensione del pagamento delle rate di mutuo per non più di due volte nel corso dell'esecuzione del contratto e per un periodo massimo complessivo di 18 mesi. Contestualmente, la durata del mutuo viene prorogata per un periodo uguale alla durata della sospensione. I pagamenti riprendono al termine della sospensione in base agli importi e alla periodicità previsti dal contratto, a meno che fra le parti non sia avvenuta una rinegoziazione del mutuo.

Una volta ottenuta la sospensione, **il Fondo interviene per provvedere al pagamento dei costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili per la sospensione delle rate.**

La norma specifica che **non può essere richiesta la sospensione nel caso in cui sia iniziato il procedimento per l'escussione delle garanzie.**

La dotazione del fondo è di 20 milioni di euro per il biennio 2008-2009.

Il Ministero dell'Economia avrà il compito di redigere, di concerto con il Ministero per le Politiche Sociali, il regolamento di funzionamento del Fondo.

2) Sono state apportate modifiche al decreto legge 7/2007 (Decreto Bersani) in tema di **portabilità di un mutuo, di ricontrattazione delle clausole contrattuali e di estinzione anticipata.**

Portabilità: nel caso in cui un mutuatario decida di trasferire il proprio mutuo (surrogazioni {1}) da una banca ad un'altra, l'operazione dovrà avvenire senza il pagamento di penali o oneri di qualsiasi natura.

Inoltre, al cliente non potranno essere imposte spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e gli accertamenti catastali.

Estinzione anticipata: anche ai contratti di mutuo stipulati o accollati a seguito di un frazionamento verranno applicate le norme che prevedono la nullità di qualunque patto che preveda obblighi per il mutuatario nei confronti del soggetto mutuante nel caso in cui si richieda l'estinzione anticipata o parziale del mutuo. Anche in questo caso è prevista l'estinzione automatica dell'ipoteca alla data di estinzione dell'obbligazione.

Rinegoziazione: anche la rinegoziazione di un mutuo non comporterà nè spese aggiuntive per il mutuatario, nè la perdita dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa.

Le condizioni contrattuali del finanziamento potranno essere variate con una scrittura privata anche non autenticata.

Queste misure hanno l'obiettivo di introdurre una maggiore competizione nel mercato finanziario in modo da far sì che i clienti possano usufruire di condizioni contrattuali più favorevoli.

L'aumento dei tassi d'interesse che si sta verificando sul mercato del credito è assai evidente.

Malgrado la BCE non abbia da mesi effettuato alcun aumento del Tasso di Riferimento, fermo al 4%, il tasso interbancario, ovvero il parametro utilizzato per il calcolo del tasso da applicare ai finanziamenti, è 70 punti base maggiore, al 4,7%.

Facilitare le operazioni di ricontrattazione di un finanziamento oppure di trasferimento da una banca ad un'altra favorirà la sana competizione tra istituti di credito.

Le banche sembrano aver capito che in una situazione in cui circa 300.000 famiglie potrebbero incontrare serie difficoltà nell'onorare il debito, la ricontrattazione con l'allungamento delle scadenze può essere una efficace via per risolvere i problemi.

Due banche di livello nazionale, Unicredit Group e Monte dei Paschi di Siena offrono da alcuni giorni la possibilità ai propri clienti di ricontrattare il proprio mutuo a tasso variabile senza spese aggiuntive.

[1] 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.