

INFORMAZIONE ALLA CLIENTELA
Portabilità dei finanziamenti - surrogazione.
Estinzione anticipata dei mutui.

Portabilità del mutuo - surroga

Il mutuo con surrogazione, che realizza l'istituto della "portabilità", consente al debitore, ai sensi dell'art. 1202

Codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca originaria) che ha erogato inizialmente il vecchio finanziamento ("*mutuo, apertura di credito ed altri contratti di finanziamento*"), con una nuova Banca con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo. Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dallo stesso debitore alla chiusura del finanziamento preesistente (mutuo di scopo).

La surrogazione ex art. 1202 c.c. è soggetta a tre condizioni:

- il nuovo mutuo e la quietanza rilasciata dal vecchio finanziatore devono risultare da atto avente data certa;
- nell'atto del nuovo mutuo sia specificamente indicata la finalità di estinzione del vecchio finanziamento nella quietanza si menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento. Su richiesta del debitore, il creditore non può rifiutarsi di inserire nella quietanza tale dichiarazione.

Rispetto alla normativa codicistica esposta, l'art. 8 del Decreto-legge 31 gennaio 2007, n.7, convertito con modificazioni nella legge 2 aprile 2007, n. 40, dispone inoltre che:

- la surrogazione può essere praticata per qualsiasi tipologia di finanziamento bancario (non solo per i mutui): il "vecchio" finanziamento, quindi, può avere qualsiasi forma tecnica ("*mutuo, apertura di credito ed altri contratti di finanziamento*"), mentre il nuovo finanziamento deve avere la forma del mutuo;
- la vecchia banca non può opporsi alla surrogazione eccependo ad esempio che il contratto di finanziamento non consente l'estinzione anticipata;
- si mantiene la vecchia iscrizione ipotecaria, annotando a margine di essa la surrogazione; tale annotazione può avvenire semplicemente presentando all'ufficio dell'agenzia del Territorio una copia autentica dell'atto di surrogazione.
- la Banca, pertanto, non impone al debitore penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).
- la surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.

L'art. 120 quater comma 7 del Testo Unico Bancario stabilisce che:

- la surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede al mutuante surrogato di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo. Nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il termine di trenta giorni lavorativi, per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1 per cento del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili.

È nullo ogni patto con cui si impedisca o si renda oneroso per il cliente l'esercizio della facoltà di surrogazione.

L'estinzione anticipata

Il cliente ha la FACOLTA' di rimborsare, in tutto o in parte il finanziamento prima della scadenza contrattuale, senza sostenere alcuna penale (ossia il pagamento di una somma di denaro aggiuntiva rispetto al capitale che si intende restituire) per i contratti di mutuo stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, stipulati a decorrere dall'entrata in vigore dell'articolo 7 del Decreto Legge n. 7 del 2007, convertito con modificazioni dalla Legge n. 40/2007.

Oltre a quanto previsto dalla normativa sopra citata, Banca Etica ha autonomamente deciso di riconoscere al cliente la FACOLTA' di rimborsare, in tutto o in parte il finanziamento prima della scadenza contrattuale, senza sostenere alcuna penale per i contratti di mutuo prima casa, nonché per ogni altra tipologia di mutuo, stipulati sia prima che dopo l'entrata in vigore dell'articolo di legge da ultimo richiamato nel paragrafo precedente.

PROCEDURA PER LA PORTABILITA' DELL'IPOTECA NEI CONTRATTI DI SURROGA MUTUO

COME FARE

L'Associazione Bancaria Italiana ed il Consiglio Nazionale del Notariato visto l'art. 8 del Dl n. 7/2007, convertito con modificazioni dalla L. n. 40/2007 e la nota esplicativa presentata dal Ministero dello Sviluppo Economico ad ABI, Consiglio Nazionale del Notariato ed Associazioni dei Consumatori all'incontro del 12 novembre 2007, al fine di favorire una maggiore diffusione delle operazioni di portabilità dei mutui e di evitare che si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione, hanno individuato la seguente procedura, idonea a soddisfare criteri di economicità, di certezza dei tempi e semplificazione.

COME PROCEDERE

1. Avvio da parte del cliente della procedura di surroga

Il cliente – individuata la banca subentrante – richiede per iscritto a quest'ultima l'avvio della procedura per la portabilità dell'ipoteca nei contratti di mutuo, dandole mandato di conoscere dalla banca originaria l'importo del proprio debito residuo ad una determinata data.

A tal fine il cliente consegna alla banca subentrante la documentazione bancaria in suo possesso da cui emerge una stima del debito residuo. Qualora il cliente non sia in grado di presentare la predetta documentazione, l'istruttoria di fido di cui al punto 2, lett. b) avrà avvio una volta che la banca subentrante abbia ricevuto la comunicazione dalla banca originaria dell'importo del debito residuo, mediante sistemi di colloquio elettronici interbancari.

2. Analisi da parte della banca subentrante della fattibilità dell'operazione

La banca subentrante dà inizio – fornendone comunicazione al cliente – alla valutazione della fattibilità dell'operazione mediante:

- A) la richiesta alla banca originaria dell'importo del debito residuo del cliente, da effettuarsi tramite sistemi di colloquio elettronici interbancari;
- B) l'avvio della consueta istruttoria di fido, verificando i requisiti di solvibilità del cliente e lo stato dell'immobile (perizia, relazione ipotecaria).

3. Comunicazione alla banca subentrante dell'importo residuo del cliente. La banca originaria:

- A) comunica alla banca subentrante l'importo del debito residuo del cliente stesso entro 15 giorni dalla ricezione della richiesta, avvalendosi dei sistemi di colloquio elettronici interbancari;
- B) dà contestualmente analoga informazione al cliente.

4. Stipula dell'atto di surroga

A conclusione dell'istruttoria la banca subentrante conferma al cliente la disponibilità a compiere l'operazione di finanziamento e, d'intesa con il medesimo cliente, concorda con il notaio incaricato e le altre parti la data di stipula del cd. "atto unico", redatto con la contestuale presenza di tutte le parti interessate e contenente in un unico documento:

- il mutuo con la dichiarazione di specifica destinazione della somma,
- la quietanza con la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata per il pagamento,
- il consenso alla surrogazione del nuovo mutuante nella posizione dell'originario creditore.

5. Annotazione della surroga dell'ipoteca in conservatoria

Tale adempimento costituisce il momento di chiusura del procedimento di portabilità, in quanto assicura il subentro con efficacia erga omnes della nuova banca nella garanzia ipotecaria che assisteva il precedente mutuo.

Solo dopo l'esecuzione della annotazione di surrogazione la nuova banca mutuante consegue certezza circa un "efficace" subentro nella detta garanzia ipotecaria.