

Cambio Mutuo

COME GESTIRE
AL MEGLIO
IL TUO MUTUO





Caro lettore,

PattiChiari è il Consorzio attraverso il quale l'industria bancaria italiana lavora per **semplificare l'uso e l'offerta dei prodotti bancari e per migliorare la cultura finanziaria** affinché ciascuno possa compiere scelte consapevoli, informate e adatte alle proprie esigenze.

Con questo obiettivo PattiChiari ha definito un insieme di strumenti e di regole che ha chiamato "Impegni per la Qualità", alcuni dei quali sono dedicati al tema dei mutui.

Questa **Guida**, in particolare, vuole fornirti utili informazioni sulla **portabilità**, la **sostituzione**, la **rinegoziazione**, l'**estinzione anticipata** del mutuo e la **cancellazione dell'ipoteca**. Una sezione della Guida è inoltre dedicata al funzionamento della procedura di "Trasferibilità dei dati del mutuo".

Buona Lettura!

*L'acquisto di una casa è per molte famiglie e persone il coronamento di un sogno, il raggiungimento di un obiettivo importante. Chi non dispone per intero dell'importo necessario ad effettuare l'acquisto trova nel **mutuo immobiliare** uno strumento fondamentale.*

La scelta di un mutuo tuttavia **va valutata con attenzione**: comporta un impegno finanziario notevole e soprattutto produce effetti che per un lungo periodo di tempo legano il budget familiare all'andamento dei mercati finanziari. Per questo è una scelta che va effettuata con attenzione e che spesso è **utile riesaminare** nel corso della vita del mutuo.





Nel tempo possono infatti intervenire sia fattori esterni (collegati ad esempio a variazioni dei tassi di interesse) sia ragioni personali e familiari, sia nuove offerte sul mercato più competitive, che possono **modificare notevolmente le motivazioni e le convenienze che avevano portato alla scelta di un determinato tipo di mutuo e di una determinata banca.**

Vediamo qualche semplice esempio.

- si è verificato un forte aumento dei tassi di mercato e quindi un mutuo a tasso variabile ha determinato un sensibile aumento delle rate con un forte impatto sull'equilibrio finanziario mensile della famiglia;
- a seguito di una forte discesa dei tassi, il mutuo a tasso fisso prevede rate sensibilmente più elevate – benché “certe” – rispetto ad uno stesso mutuo stipulato a tasso variabile;
- il miglioramento della situazione finanziaria del nucleo familiare (ad esempio a seguito dei propri successi professionali o di un'inaspettata eredità) rende possibile l'eventualità di una riduzione della durata o addirittura di un rimborso anticipato del mutuo, magari solo parziale.
- sul mercato è possibile trovare nuove offerte più convenienti.

In casi come questi, il mercato offre alla clientela una vasta gamma di soluzioni che sono state recentemente migliorate grazie all'introduzione di alcune **importanti novità legislative**.

Oggi infatti è più facile:

-  **trasferire il mutuo** da una banca ad un'altra attraverso la cosiddetta portabilità del mutuo;
-  **sostituire** il mutuo;
-  **rinegoziare** il mutuo con la propria banca;
-  **estinguerne anticipatamente il mutuo e cancellare l'ipoteca sull'immobile dato a garanzia di un mutuo che è stato estinto.**

Vediamole in dettaglio, tenendo presente che naturalmente questa Guida riporta informazioni di carattere generale sui mutui e ciascun cliente può rivolgersi alla propria banca per ottenere tutte le informazioni specifiche dettagliate sulla propria posizione.

La portabilità del mutuo verso una nuova banca

*Una possibile soluzione per modificare le condizioni contrattuali di un mutuo è il **trasferimento del mutuo da una banca ad un'altra tramite la cosiddetta operazione di portabilità.***

La portabilità consiste nella stipula di un **nuovo mutuo di importo pari** a quello del debito residuo in essere, alle condizioni concordate tra il cliente e la nuova banca, ma consentendo alla **nuova banca di subentrare, attraverso la surroga, nella titolarità della garanzia ipotecaria rilasciata per il mutuo stipulato con la banca precedente.**

Questo avviene senza la richiesta di consenso della banca di provenienza e con il mantenimento dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo originario.

La procedura di portabilità può essere richiesta più volte nel corso del tempo.

È bene tenere presente, tuttavia, che la nuova banca, effettuate le necessarie valutazioni, decide autonomamente se concedere o meno la portabilità.

La portabilità non comporta il venir meno dei benefici fiscali acquisiti in precedenza: ad esempio, quelli relativi all'acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione principale.

Per la portabilità è necessaria l'annotazione della surroga (ossia l'annotazione nei registri immobiliari del subentro) del nuovo creditore al precedente a margine dell'ipoteca iscritta a suo tempo¹.

Per favorire al massimo la portabilità il relativo processo è **totalmente gratuito**.

Sono quindi gratuiti:

- **la chiusura del vecchio contratto di mutuo, senza essere dovute penali di estinzione anticipata;**
- **l'annotazione della surroga e la concessione del nuovo mutuo, inclusi l'istruttoria, gli accertamenti catastali e gli eventuali costi notarili (a carico della nuova banca).**

L'operazione è finalizzata ad offrire alla clientela servizi più economici ed efficienti, nell'ottica di favorire sempre più la concorrenza nel mercato dei mutui.

Attenzione: con la portabilità si possono cambiare tipo di tasso (da fisso a variabile ad esempio o viceversa) e la durata residua del mutuo ma non il capitale residuo. Per aumentare il capitale residuo occorre utilizzare la sostituzione del mutuo di cui parleremo più avanti.

1. Per l'annotazione della surroga sono infatti previsti, quali requisiti minimi di forma, la scrittura privata autenticata da un notaio (o da altro pubblico ufficiale abilitato) o accertata giudizialmente, oppure l'atto pubblico. La clientela non sostiene costi notarili ove esistenti.

Come fare

Dopo aver verificato sul mercato le migliori condizioni offerte, e individuato quindi la **banca con cui effettuare l'operazione**, il cliente può richiedere direttamente alla nuova banca di effettuare la portabilità **senza necessità di rivolgersi alla banca originaria**.

Questo è possibile anche grazie ad una procedura elettronica interbancaria ("cambio mutuo") che consente, in maniera rapida ed efficiente, lo scambio di informazioni tra la banca originaria e la nuova banca sull'importo del debito residuo del mutuo in essere e sulla data di possibile formalizzazione dell'operazione.

Così, entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta da parte della banca originaria, anche il cliente potrà conoscere queste informazioni e fissare la data di trasferimento del mutuo alla nuova banca.

UN ESEMPIO DI OPERAZIONE DI PORTABILITÀ DEL MUTUO DA UNA BANCA AD UN'ALTRA CON RIDUZIONE DELLO SPREAD

Mutuo originario stipulato da 5 anni.

Debito residuo di 80.000 euro a tasso fisso pari al 5% con durata residua pari a 15 anni

RATA MENSILE = 633 EURO



Nuove condizioni del mutuo trasferito attraverso la riduzione dello spread dello 0,5%, mantenendo inalterata la durata residua.

Debito residuo di 80.000 euro a tasso fisso pari al 4,5% con durata residua pari a 15 anni

NUOVA RATA MENSILE = 612 EURO

La **richiesta di avvio della procedura** “cambio mutuo” deve essere **presentata alla banca nuova**. Nel caso di mutui intestati a più soggetti, la richiesta può essere presentata da uno solo degli intestatari del rapporto.

Per avviare la procedura “cambio mutuo” è necessario compilare un apposito modulo (ne trovate un esempio a fine guida).

L’operazione di portabilità deve essere perfezionata per legge entro trenta giorni dalla data della richiesta di avvio delle procedure di collaborazione interbancarie ai fini dell’operazione di surrogazione da parte della banca nuova alla banca originaria. Trascorso tale termine, il cliente ha diritto a richiedere alla banca originaria un risarcimento pari all’1% del valore del mutuo da trasferire, per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

La sostituzione del mutuo

In alternativa alla surrogazione, la sostituzione è l'opportunità per il cliente di estinguere il vecchio mutuo accendendone uno nuovo presso un'altra banca, di importo maggiore rispetto al debito residuo del precedente e a migliori condizioni.

L'operazione comporta il pagamento di alcune spese da parte del cliente:

- se applicabili, penali di estinzione anticipata alla banca originaria;
- costi notarili per un nuovo atto di mutuo con l'iscrizione di una nuova ipoteca;
- spese bancarie: istruttoria, perizia, spese assicurative.

Occorre dunque valutare attentamente l'onerosità della sostituzione in considerazione dei possibili costi applicabili a tale specifica tipologia di operazione.

La rinegoziazione del mutuo con la propria banca

11

La rinegoziazione, ovvero la modifica di termini del contratto di mutuo (durata, tasso di interesse, etc.) è un'ulteriore opportunità offerta al cliente che ha stipulato un mutuo e desidera rivedere i termini del proprio contratto per portare il rimborso del prestito a condizioni più in linea con la sua pianificazione finanziaria, ad esempio riducendo l'impatto delle rate sul reddito disponibile mensile.

Si tratta dunque di un'operazione che garantisce al cliente di poter trovare soluzioni più soddisfacenti alla propria condizione economico-finanziaria.

Per realizzare la rinegoziazione è opportuno **rivolgersi alla propria banca** per spiegare con precisione le proprie necessità e ricercare insieme una soluzione condivisa.

Questa soluzione si basa infatti sull'accordo di entrambe le parti: **né la banca, né il cliente possono esigere una modifica unilaterale delle condizioni**, a meno che questo non sia espressamente previsto dal contratto (ad esempio, nel caso dei cosiddetti mutui con opzione di scelta della tipologia di tasso da applicare al mutuo).

Naturalmente, prima di fare ciò, è necessario compiere assieme alla banca un'attenta valutazione delle proprie esigenze nel tempo, esaminando una serie di fattori quali, ad esempio, l'età del cliente alla fine della restituzione del nuovo mutuo, come egli prevede che evolverà la sua situazione finanziaria nel lungo termine, etc.

Ma in particolare quali elementi del mutuo possono essere oggetto di rinegoziazione?

I più importanti sono:

- la **tipologia di mutuo**; ad esempio è possibile passare da un mutuo a tasso variabile ad uno a tasso fisso per garantire la stabilità del valore delle rate al verificarsi di fluttuazioni dei tassi. È ovviamente anche possibile passare da un mutuo a tasso fisso ad un mutuo a tasso variabile;
- il **livello del tasso di interesse applicato**, rivedendo ad esempio la misura dello **spread** applicato dalla banca in aggiunta al tasso di mercato di riferimento (ad esempio l'Euribor o il tasso IRS);
- la **durata del mutuo**, passando ad esempio da un mutuo ventennale ad uno trentennale, con il conseguente aumento complessivo degli interessi, ma anche con l'immediata diminuzione dell'importo delle singole rate di rimborso.

Per **rinegoziare il mutuo è sufficiente una scrittura privata, anche non autenticata, cioè senza l'intervento di un notaio** o di un altro pubblico ufficiale abilitato. L'operazione è senza spese per il cliente. È sufficiente un accordo scritto tra banca e cliente.

È possibile rinegoziare più volte il contratto di mutuo nel corso del tempo.

La rinegoziazione inoltre – come la portabilità - non comporta il venir meno dei **benefici fiscali** acquisiti in precedenza, quali come ad esempio quelli relativi all'acquisto, costruzione, ristrutturazione della abitazione principale.

UN ESEMPIO DI RINEGOZIAZIONE CONCORDATA TRAMITE ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL MUTUO

Condizioni del mutuo al momento della rinegoziazione

Mutuo di 100.000 euro a tasso fisso pari al 5% con durata pari a 20 anni

RATA MENSILE = 660 EURO



Rinegoziazione del mutuo con allungamento della durata (di 5 anni)

Nuove condizioni del mutuo

Mutuo di 100.000 euro a tasso fisso pari al 5% con durata pari a 25 anni

NUOVA RATA MENSILE = 585 EURO

ATTENZIONE: a fronte di una rata di rimborso minore si utilizza per un periodo maggiore il credito della banca e quindi si paga complessivamente una somma di interessi maggiori dovuta all'allungamento della durata del mutuo.

UN ESEMPIO DI RINEGOZIAZIONE CONCORDATA TRAMITE RIDUZIONE DEL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO MANTENENDO LA STESSA DURATA

Condizioni originarie del mutuo

Mutuo di 100.000 euro a tasso fisso pari al 5% con durata pari a 20 anni.

RATA MENSILE = 660 EURO



Rinegoziazione del mutuo con riduzione del tasso dello 0,5%, mantenendo la stessa durata.

NUOVA RATA MENSILE = 633 EURO

L'estinzione anticipata del mutuo

Se il cliente desidera estinguere, totalmente o anche parzialmente, il mutuo prima della scadenza, ad esempio perché procede alla vendita dell'immobile, può farlo senza pagare alcuna penale di estinzione, per i mutui stipulati:


- a partire dal **2 febbraio 2007**, con banche per l'acquisto della prima casa;
- a partire dal **3 aprile 2007**, con banche o altri istituti mutuanti per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari, adibite ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale (studio, negozio, ...) da parte di persone fisiche (famiglie, lavoratori autonomi, professionisti, ...).

Le stesse regole si applicano anche ai mutui accollati a seguito di frazionamento.

Per questi stessi tipi di mutuo, stipulati in precedenza, la misura della penale originariamente prevista in contratto è ridotta grazie ad un Accordo siglato dall'ABI e dalle Associazioni dei consumatori il 2 maggio 2007. Poiché l'importo della penale da pagare dipende da una pluralità di fattori, i casi più rilevanti sono stati evidenziati nella tabella alla pagina seguente.

Per beneficiare della riduzione della penale agli importi predeterminati dall'Accordo, il cliente deve inviare alla banca, insieme con la richiesta, **una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** con cui vengono segnalati gli elementi più rilevanti del contratto per cui si richiede la riduzione della penale.

CONTRATTI DI MUTUO: MISURE MASSIME PER LE PENALI DI ESTINZIONE ANTICIPATA (IN PERCENTUALE DEL DEBITO RESIDUO)



	MUTUI STIPULATI A PARTIRE DAL 2/2/2007	MUTUI TASSO VARIABILE STIPULATI FINO AL 1/2/2007	MUTUI TASSO FISSO E MISTO STIPULATI FINO AL 31/12/2000	MUTUI TASSO FISSO STIPULATI TRA IL 31/12/2000 E L' 1/2/2007	MUTUI TASSO MISTO STIPULATI TRA IL 31/12/2000 E L'1/2/2007 ⁽²⁾
Penale massima*	0	0,50%	0,50%	1,90% o 1,50% ⁽¹⁾	0,50%
Penale nel terzultimo anno	0	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Penale negli ultimi due anni	0	0	0	0	0

* L'Accordo ABI-Associazioni dei Consumatori prevede anche un'apposita clausola di salvaguardia per quei mutui che già prevedono penali pari o inferiori oppure marginalmente superiori a quelle stabilite dall'Accordo, ossia ulteriori sconti volti alla riduzione delle penali dovute.

Ecco due esempi di mutui stipulati prima del 2 febbraio 2007:

- nel caso di un mutuo a tasso variabile, se il capitale rimasto da rimborsare ammonta a 50.000 euro, l'estinzione anticipata comporta il pagamento di una penale massima di 250 euro (ossia lo 0,50% del capitale residuo);
- nel caso di un mutuo a tasso fisso contratto a partire dall'1/1/2001, se il capitale rimasto da rimborsare ammonta a 50.000 euro, la penale massima è pari a 950 euro (ossia l'1,90% del capitale residuo)

1. 1,90 punti percentuali nella prima metà del periodo di ammortamento; 1,50 nella seconda metà.
2. Con adeguamento del tasso di interesse a cadenza inferiore o uguale a 2 anni. Nel caso dei Mutui a tasso misto stipulati a partire dal 2001 ed entro l'1/2/2007 e per i quali l'adeguamento del tasso di interesse è previsto contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni:
 - valgono le stesse regole per i mutui a tasso fisso stipulati tra il 31/12/2000 e l'1/2/2007, se al momento dell'estinzione l'ammortamento è regolato con tasso fisso;
 - valgono invece le regole relative ai mutui a tasso variabile stipulati fino all'1/2/2007, se al momento dell'estinzione l'ammortamento è regolato con tasso variabile.

La cancellazione dell'ipoteca

Quando si conclude il rimborso di un mutuo, l'ipoteca iscritta a garanzia dell'immobile viene automaticamente estinta.

Dal 2007 l'ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento si estingue automaticamente e senza spese per il cliente nel momento in cui il mutuo viene estinto, attraverso il pagamento dell'ultima rata del piano di rimborso.

In particolare, la banca è tenuta a rilasciare al cliente una quietanza che attesta la data di estinzione del mutuo e a comunicare attraverso una procedura telematica standardizzata, entro 30 giorni dal pagamento dell'ultima rata, l'avvenuto rimborso del prestito alla Conservatoria dei Registri immobiliari che provvederà automaticamente alla cancellazione.

Anche per i mutui estinti prima del 3 aprile 2007 (data in cui sono entrate in vigore le nuove norme) e la cui ipoteca non sia stata ancora cancellata, è possibile far ricorso a questa procedura. In questo caso però il termine dei 30 giorni decorre dalla data della richiesta alla banca della quietanza. Richiesta che il cliente effettua con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Accordo ABI–Consulta Nazionale dei CAF sulle certificazioni degli interessi passivi

Per semplificare le operazioni che i clienti devono eseguire ai fini della detrazione fiscale degli interessi passivi, **le banche aderenti al Consorzio PattiChiari**, su richiesta scritta del cliente – inoltrata anche tramite e-mail - **rilasciano la certificazione che attesta il pagamento di interessi passivi e oneri accessori sui mutui garantiti da ipoteca su immobili, inviandola anche, se richiesto, al domicilio del richiedente.**

Le informazioni contenute nell’attestazione sono:

1. La ragione sociale della banca mutuante;
2. La tipologia di finanziamento¹;
3. Il/i nominativo/i del/i cliente/i²;
4. La data della stipula;
5. L’ammontare del finanziamento al momento della stipula e di tutti i costi relativi allo stesso pagati alla banca;
6. Il capitale residuo al 31 dicembre;
7. Gli interessi passivi pagati nell’anno³;
8. Gli oneri accessori pagati nell’anno alla banca⁴.

1. Indicare se si tratta di mutuo ipotecario.

2. Se la richiesta viene presentata da uno solo dei cointestatari, l’attestazione riporterà il nominativo dello stesso e il numero complessivo dei cointestatari.

3. specificare l’importo degli interessi al netto di eventuali contributi erogati da enti esterni.

4. evidenziare il dettaglio degli oneri.

Trasferibilità delle rate del mutuo

Le rate del mutuo sono solitamente addebitate sul conto corrente del cliente mutuatario.

Da luglio 2009, il cliente che decide di cambiare conto corrente e trasferire le domiciliazioni presso un nuovo conto, potrà trasferire anche l'addebito delle rate di mutuo e/o prestito gestite.

Per richiedere il servizio, è sufficiente recarsi presso la nuova banca e compilare il modulo di "richiesta trasferibilità delle domiciliazioni RID", valido anche per la "trasferibilità del pagamento delle rate del mutuo e del prestito".

Il cliente dovrà semplicemente compilare il modulo con i seguenti dati:

- coordinate bancarie del conto intrattenuto presso la banca originaria e presso la nuova banca in cui ha richiesto il servizio di trasferibilità;
- dati anagrafici del sottoscrittore del modulo e, laddove diverso, del titolare del nuovo conto corrente di addebito;
- la data a decorrere dalla quale domiciliazioni e rate di mutuo e/o prestito ricevute dalla nuova banca potranno essere addebitate, in presenza di fondi, sul nuovo conto corrente;
- la data fino alla quale la banca originaria, in presenza di fondi, è autorizzata ad addebitare eventuali domiciliazioni e rate di mutuo e/o prestito che le pervengono dalle aziende creditrici.

La nuova banca si occuperà di tutte le attività necessarie per eseguire il trasferimento delle domiciliazioni e delle rate di mutuo e/o prestito entro la data indicata e di informare il cliente in merito all'esito negativo o positivo del processo di trasferibilità richiesto.

COME COMPILARE IL MODULO PER LA RICHIESTA DI AVVIO DELLA PORTABILITÀ DEL MUTUO

Sul modulo è necessario riportare alcune informazioni obbligatorie.

Nella Sezione I occorre indicare i riferimenti della banca che ha erogato il mutuo e il numero del contratto di mutuo.

Nella Sezione II il cliente deve riportare i riferimenti della nuova banca e la “data di formalizzazione dell’operazione” del trasferimento del mutuo, che gli verrà fornita dalla nuova banca.

Nella Sezione III del modulo devono essere indicati i dati relativi all’intestatario del rapporto di mutuo.

Nel caso di persone fisiche: nome, cognome e codice fiscale; nel caso di persone giuridiche: denominazione del soggetto intestatario del mutuo ed il relativo codice fiscale/P.IVA.

Inoltre, il modulo deve contenere il nome, cognome e il codice fiscale del soggetto (persona fisica) che, in qualità di soggetto autorizzato, sottoscrive in nome e per conto della persona giuridica (legale rappresentante) la richiesta di trasferimento dei dati del mutuo.

Attenzione: riportate esattamente i dati perché anche un solo errore potrebbe interrompere la procedura interbancaria e aumentare i tempi della portabilità.

RICHIESTA DI AVVIO DELLA PROCEDURA DI COLLOQUIO INTERBANCARIO PER LA PORTABILITA' DEL MUTUO

(la sottoscrizione del presente modulo presuppone la presa visione delle "Avvertenze" riportate in allegato)

Sezione I																							
Banca Originaria (Banca che risulta attualmente titolare del contratto di mutuo)																							
Banca* _____																							
Agenzia _____																							
Coordinate bancarie del conto corrente																							
Cod. Paese	CIN IBAN	CIN	Codice ABI	CAB	Numero di conto corrente																		
N. Contratto di mutuo*																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td> </tr> </table>																							

Sezione II											
Banca Subentrante (Banca alla quale il cliente ha chiesto il nuovo mutuo per estinguere il finanziamento in essere)											
Banca* _____											
Agenzia _____											
Coordinate bancarie del conto corrente											
Cod. Paese	CIN IBAN	CIN	Codice ABI	CAB	Numero di conto corrente						
Indicazione della data di formalizzazione dell'operazione* _____ (indicare una data successiva rispetto alla data di sottoscrizione del presente modulo)											

Sezione III																							
Dati relativi al debitore del mutuo di cui alla Sezione I																							
Intestatario del contratto di mutuo in essere con la "Banca Originaria" (persona fisica / persona giuridica)																							
Nome e cognome*					Cod. Fiscale / Partita IVA*																		
_____					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td> </tr> </table>																		
Soggetto delegato ad operare (per contratto persona giuridica*)																							
Nome e cognome					Cod. Fiscale																		
_____					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td><td style="width: 5%;"> </td> </tr> </table>																		

* Dati obbligatori

Il sottoscrittore del presente modulo, intestatario del mutuo indicato nella *Sezione I*, al fine di avviare la portabilità del mutuo ai sensi dell'art. 8 del DL n. 7/2007, sulla base della procedura definita dall'ABI:

CHIEDE

alla "Banca Subentrante" di attivare il servizio di colloquio interbancario con la "Banca Originaria". A tal fine:

- 1) autorizza la stessa a richiedere alla "Banca Originaria" l'esatto importo del proprio debito residuo - comprensivo di rateo e di interessi di mora se dovuti - calcolato alla data di formalizzazione dell'operazione di portabilità così come indicata nella Sezione II;
- 2) autorizza la "Banca Originaria" a comunicare alla "Banca Subentrante" il predetto importo confermando la data di formalizzazione presa a riferimento per il calcolo del debito residuo;

PRENDE ATTO CHE

1. la "Banca Subentrante" si impegna ad avviare la procedura di colloquio interbancario entro un giorno dalla data della presente richiesta;
2. non sono imputabili alla "Banca Originaria" responsabilità derivanti dall'errata compilazione del presente modulo da parte del sottoscrittore e che non sono imputabili alla "Banca Subentrante" circostanze attinenti alla "Banca Originaria" che non consentono di perfezionare la richiesta di trasferibilità delle quali la "Banca Subentrante" si impegna comunque, laddove a conoscenza, a dare pronta comunicazione al sottoscrittore stesso;
3. l'avvio della procedura di colloquio interbancario non impegna la "Banca Subentrante" all'erogazione del nuovo mutuo che dipenderà dall'esito dell'analisi della fattibilità dell'operazione;
4. la "Banca Originaria" si impegna - contestualmente all'invio della comunicazione dell'importo del debito residuo alla "Banca Subentrante", ai sensi della precedente sezione - ad inviare analoga comunicazione direttamente al sottoscrittore confermando al tempo stesso la data di formalizzazione dell'operazione;
5. qualora il mutuo in essere abbia rate variabili in funzione di uno specifico tasso di riferimento, l'importo del debito residuo, comprensivo di rateo e di interessi di mora se dovuti, è calcolato dalla "Banca Originaria" prendendo a riferimento il tasso vigente alla data del calcolo di tale importo. Eventuali successive variazioni del predetto tasso che si dovessero verificare nel periodo intercorrente tra la data del predetto calcolo e quella di formalizzazione dell'operazione comporteranno da parte della "Banca Originaria" la determinazione e la comunicazione dell'importo esatto del debito residuo in sede di formalizzazione dell'operazione. Se è prevista la scadenza di ratei di mutuo nel periodo intercorrente tra la data di ricezione della richiesta di trasferibilità e la data di formalizzazione del mutuo, la banca originaria ha facoltà, ai fini del calcolo del debito residuo, di considerare pagati o no i ratei predetti. L'informazione in merito alle modalità di calcolo del debito residuo deve essere tuttavia comunicata dalla banca originaria alla banca subentrante.

(Luogo, Data)

(Firma/e)

MODULO RICHIESTA DI AVVIO DELLA PROCEDURA DI COLLOQUIO INTERBANCARIO PER LA PORTABILITA' DEL MUTUO

"AVVERTENZE"

Procedura di colloquio interbancario per la portabilità del mutuo

La presente procedura di colloquio interbancario per la portabilità del mutuo (anche procedura di "trasferibilità dei dati del mutuo") consente lo scambio di messaggi elettronici tra banche grazie ai quali la "Banca Subentrante" può venire a conoscenza dell'importo del debito residuo del mutuo calcolato dalla "Banca Originaria" alla data di possibile formalizzazione del nuovo mutuo così come indicata all'interno del presente modulo sottoscritto dal cliente.

Il debito residuo calcolato dalla "Banca Originaria" e comunicato alla "Banca Subentrante" mediante tale procedura è comprensivo di rateo e di interessi di mora se dovuti. Qualora il mutuo in essere abbia rate variabili in funzione di uno specifico tasso di riferimento, l'importo del debito residuo è calcolato prendendo a riferimento il tasso vigente alla data del calcolo di tale importo. Eventuali successive variazioni del predetto tasso che si dovessero verificare nel periodo intercorrente tra la data del predetto calcolo e quella di formalizzazione dell'operazione comporteranno da parte della "Banca Originaria" la determinazione e la comunicazione dell'importo esatto del debito residuo in sede di formalizzazione dell'operazione. Se è prevista la scadenza di ratei di mutuo nel periodo intercorrente tra la data di ricezione della richiesta di trasferibilità e la data di formalizzazione del mutuo, la "Banca Originaria" ha facoltà, ai fini del calcolo del debito residuo, di considerare pagati o no i ratei predetti. L'informazione in merito alle modalità di calcolo del debito residuo deve essere tuttavia comunicata dalla "Banca Originaria" alla "Banca Subentrante".

La sottoscrizione del presente modulo di richiesta di avvio della procedura di colloquio interbancario non vincola il cliente sottoscrittore e la "Banca Subentrante" a procedere al perfezionamento dell'operazione di portabilità del mutuo e quindi alla stipula di un nuovo contratto di mutuo.

Soggetti abilitati a richiedere il servizio

Possono avvalersi del servizio di "trasferibilità dei dati del mutuo" tutti i clienti, persone fisiche o persone giuridiche, intestatarie del rapporto di mutuo oggetto della richiesta presso la "Banca Originaria".

Nel caso di **contratto di mutuo intestato a persona fisica**, il modulo deve essere sottoscritto da uno degli intestatari del contratto di mutuo. Nel caso di **contratto di mutuo intestato a persona giuridica**, il modulo deve essere sottoscritto da un soggetto che ha potere di richiedere tale servizio per conto della persona giuridica intestataria del mutuo.

(Luogo, Data)

(Firma/e)

LE PAROLE DEL MUTUO

Ammortamento

È il processo di restituzione del capitale preso in prestito mediante il pagamento di rate periodiche comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

Estinzione anticipata del mutuo

È il pagamento totale o parziale del debito residuo del mutuo prima della scadenza. Dal 2007 non sono dovute penali o, se dovute, lo sono in misura ridotta rispetto a quanto previsto nel contratto.

Euribor (Euro Interbank Offered Rate)

È il tasso interbancario definito a livello europeo, che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso variabile.

IRS (Interest Rate Swap) o Eurirs (Euro Interest Rate Swap)

È il parametro di riferimento utilizzato per determinare il tasso di interesse sui mutui a tasso fisso. L'IRS è rilevabile sui principali quotidiani.

TAEG (tasso annuo effettivo globale) o ISC (Indicatore sintetico di costo)

È un indicatore sintetico del costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

Mutuo a tasso fisso

È il contratto di mutuo nel quale il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo e rimangono quindi fisse anche le corrispondenti rate di ammortamento.

Il mutuo a tasso fisso dà la certezza della misura del tasso (e della rata) indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso misto

È il contratto di mutuo nel quale il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto di mutuo. Nel contratto è indicato se l'opzione può essere esercitata dal cliente e in quali modi. Il mutuo a tasso misto consente di alternare, a tempi prestabiliti contrattualmente, rate determinate secondo un tasso fisso e rate determinate secondo un tasso variabile.

Mutuo a tasso variabile

È il contratto di mutuo nel quale il tasso di interesse varia con cadenze regolari in relazione all'andamento di uno o più parametri finanziari indicati nel contratto di mutuo. Il mutuo a tasso variabile consente di adeguare, tempo per tempo, il tasso alle variazioni delle condizioni di mercato. Attenzione può essere particolarmente rischioso perché la rata può crescere anche di molto rispetto a quella fissata al momento della stipula a causa della crescita dei tassi di mercato.

Piano di ammortamento

È il piano temporale di rimborso del mutuo con l'indicazione alle diverse scadenze delle singole rate divise in quota capitale e quota interesse, e del corrispondente debito residuo.

Portabilità

È l'operazione che consente al mutuatario di estinguere il proprio mutuo accendendone uno nuovo presso una banca diversa, con trasferimento dell'ipoteca iscritta inizialmente a garanzia del mutuo originario. L'operazione è completamente gratuita. Non si pagano penali di estinzione, spese di istruttoria, di perizie nonché i costi notarili.

Rata

Pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del capitale preso a prestito secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti alla banca per il mutuo. Solo la quota capitale serve a ridurre il debito residuo.

Rinegoziazione

È l'operazione con la quale sono modificati uno o più elementi del contratto originario, ad esempio la durata del mutuo, il sistema di indicizzazione, il parametro di riferimento, lo spread o le commissioni legate al mutuo. Come nella portabilità, anche questa operazione è completamente gratuita. Si fa anche con una semplice scrittura privata non autenticata.

Spread

È una componente aggiuntiva (espressa in punti percentuali) del tasso applicato che varia da una banca all'altra e da un cliente all'altro ed esprime il margine applicato dalla banca. Sommata al parametro di riferimento (Euribor o Irs) determina il tasso d'interesse applicato al mutuo.

Surroga

Consente alla nuova banca, sulla base di un'operazione di portabilità del mutuo, di subentrare nella titolarità della garanzia ipotecaria iscritta a favore della banca che ha stipulato l'operazione di mutuo originario.

Iniziativa in collaborazione con:



www.adiconsum.it



www.adoc.org



www.altroconsumo.it



www.assoutenti.it



www.casadelconsumatore.it



www.cittadinanzattiva.it



www.codacons.it



www.codici.org



www.confconsumatori.com



Lega Consumatori

www.legaconsumatori.it



www.movimentoconsumatori.it



www.mdc.it



www.consumatori.it