

**INFORMATIVA SULLA RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI A TASSO VARIABILE
SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA CONVENZIONE ABI – MEF
IN ATTUAZIONE DELL'ART. 3 DEL DL 93/2008 (CONVERTITO IN LEGGE 126/2008)**

DOMANDE E RISPOSTE

▪ **QUALI MUTUI POSSONO ESSERE RINEGOZIATI**

Ho un mutuo a tasso variabile stipulato in valuta estera: posso usufruire della rinegoziazione prevista dalla Convenzione?

SI, purchè rispetti gli altri parametri previsti dalla Convenzione, vale a dire sia finalizzato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione dell'abitazione principale e sia a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del mutuo.

Posso usufruire della rinegoziazione prevista dalla Convenzione qualunque sia la data di stipula del mio mutuo, quindi anche di 20 anni fa?

SI, purchè rispetti gli altri parametri previsti dalla Convenzione, vale a dire sia finalizzato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione dell'abitazione principale e sia a tasso variabile, a rata variabile per tutta la durata del mutuo.

Ho un mutuo che è stato oggetto di cartolarizzazione. Posso sottoscrivere la rinegoziazione ai sensi della Convenzione?

SI, purchè il finanziamento sia finalizzato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione dell'abitazione principale e sia a tasso variabile, a rata variabile per tutta la durata del mutuo.

Ho un mutuo con cap, posso usufruire della rinegoziazione prevista dalla Convenzione?

NO, in quanto nel suo caso il contratto prevede che, al superamento del cap, il mutuo diventerebbe a tasso fisso e quindi non si tratterebbe di un mutuo a tasso e rata variabile per tutta la sua durata.

Ho sottoscritto un mutuo con tasso di entrata fisso e poi tasso variabile per tutta la durata: posso usufruire della rinegoziazione prevista dalla Convenzione?

NO, in quanto i mutui che rientrano tra i finanziamenti oggetto della rinegoziazione prevista dalla Convenzione sono solo i mutui a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del mutuo.

Ho un mutuo con ammortamento che prevede il rimborso del capitale a determinate scadenze, posso usufruire della rinegoziazione prevista dalla Convenzione?

SI, purchè rispetti gli altri parametri previsti dalla Convenzione, vale a dire sia finalizzato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione dell'abitazione principale e sia a tasso variabile, a rata variabile per tutta la durata del mutuo.

Il finanziamento, inoltre, non deve prevedere contrattualmente la possibilità di passare a tasso fisso poiché, in questo caso, rientra nella categoria degli "Opzionali" ed è pertanto escluso dalla Convenzione.

Ho un mutuo a tasso misto, posso usufruire della rinegoziazione prevista dalla Convenzione?

NO, in quanto i mutui che rientrano nella Convenzione sono solo quelli "a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del mutuo".

Ho un mutuo casa a tasso variabile, rata fissa e durata variabile, posso usufruire della rinegoziazione prevista dalla Convenzione?

NO, in quanto i mutui che rientrano nella Convenzione sono solo quelli a rata e tasso variabile per tutta la durata del mutuo".

Ho già fruito di una rinegoziazione del mio mutuo a tasso variabile. Posso usufruire anche della rinegoziazione prevista dalla Convenzione?

Sì purchè si tratti sempre di un mutuo a tasso e rata variabile e destinato all'abitazione principale.

▪ **MODALITA' DI CALCOLO DELLA RATA FISSA**

Ho un mutuo stipulato/rinegoziato/accollato prima dell'1/1/2006: come viene calcolata la rata fissa?

La rata fissa viene calcolata sull'importo e durata originari del suo mutuo, applicando un tasso che viene stabilito calcolando la media aritmetica relativa ai valori del tasso applicato ai sensi del suo contratto nel periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2006.

Ho un mutuo stipulato/rinegoziato/accollato nel corso del 2006, come viene calcolata la rata fissa?

La rata fissa viene calcolata sull'importo e durata originari del suo mutuo, applicando un tasso che viene stabilito calcolando la media aritmetica relativa ai valori del tasso applicato ai sensi del suo contratto nella residua parte dell'anno 2006. Ad esempio: se lei ha stipulato il mutuo a maggio, per il calcolo della media verranno presi in considerazione i tassi applicati da maggio a dicembre 2006.

Ho un mutuo stipulato/rinegoziato/accollato dal 1/1/2007, come viene calcolata la rata fissa?

L'importo della nuova rata sarà pari a quello risultante sulla base dei parametri per il calcolo della prima rata di ammortamento successivo alla stipula o all'ultima variazione contrattuale (es rinegoziazione, accollo o portabilità del mutuo).

Perché è stata scelta questa modalità di calcolo?

Questa modalità di calcolo è stata stabilita nell'ambito della Convenzione perché l'intento è quello di riportare l'importo della rata a livelli precedenti ai recenti rialzi dei tassi.

Su quale importo e durata verrà applicato il tasso di interesse secondo la Convenzione?

Importo e durata utilizzati per il calcolo sono quelli relativi al momento della stipula del mutuo, oppure all'ultima revisione contrattuale (ad esempio, accolto, rinegoziazione o parziale estinzione).

Ho effettuato un'estinzione parziale del mio mutuo / una rinegoziazione. Il calcolo per la determinazione della nuova rata si baserà su quale importo / durata complessivo: quello iniziale o quello successivo all'estinzione / rinegoziazione?

In tale caso si fa riferimento alle nuove condizioni concordate. Ad esempio, se si è verificata un'estinzione parziale si fa riferimento al capitale residuo alla data di estinzione anticipata. Se vi è stata una rinegoziazione dello spread, si fa riferimento a tale spread.

Ho fruito di una rinegoziazione successivamente al 31 dicembre 2006: quale rata viene presa a riferimento per il calcolo della nuova rata ai sensi della Convenzione?

In questo caso si fa riferimento alla prima rata successiva alla rinegoziazione.

Ho un mutuo che per alcuni mesi del 2006 ha avuto un periodo di preammortamento, il tasso applicato in quei mesi rientra nel computo della media aritmetica del 2006?

NO, per il calcolo della nuova rata, si fa riferimento alla media aritmetica dei tassi applicati ai sensi del contratto nel 2006, ma il periodo da considerare per il calcolo della media aritmetica non comprende il periodo di preammortamento. Pertanto, ad esempio, se il preammortamento termina il 30 giugno 2006, il periodo da considerare per il calcolo della media aritmetica del tasso da applicare per il calcolo della nuova rata è compreso tra il 1 luglio ed il 31 dicembre 2006. Se il preammortamento termina il 31 dicembre 2006, ai fini del calcolo della nuova rata fissa si fa riferimento alla prima rata successiva al 1° gennaio 2007.

▪ **MODALITA' DI ADESIONE ALLA PROPOSTA DI RINEGOZIAZIONE**

È possibile aderire alla proposta anche senza la firma di tutti i mutuatari o è sufficiente la firma del mutuatario principale?

L'adesione deve essere firmata da tutti i mutuatari.

Se decido di aderire alla proposta, entro quando devo spedire/riconsegnare la documentazione firmata?

La documentazione di accettazione della proposta dovrà essere spedita/consegnata entro 3 mesi dalla proposta. Potrà quindi accettare la proposta inviataLe a fine agosto entro e non oltre la fine del prossimo novembre.

▪ **EFFETTI DELL'ADESIONE ALLA PROPOSTA DI RINEGOZIAZIONE**

Se decido di aderire alla proposta, a partire da quando ha effetto la rinegoziazione dei mutui?

La rinegoziazione ha effetto a partire dalla prima rata in scadenza successivamente al 1 gennaio 2009.

Se decido di aderire alla proposta, mantengo i benefici fiscali di detrazione degli interessi passivi?

La detrazione relativa agli interessi passivi (attualmente 19% per un massimo di € 4.000 annui), continuerà ad essere applicata sulla base degli interessi effettivamente corrisposti alla banca nell'anno di riferimento.

Non potranno pertanto essere effettuate detrazioni sugli interessi accantonati sul Conto di Finanziamento Accessorio, sino a che non saranno corrisposti.

Se decido di aderire alla proposta, dovrò sostenere delle spese per la rinegoziazione dei mutui?

NO, non è prevista alcuna spesa a carico del cliente.

Se sottoscrivo la rinegoziazione prevista dalla Convenzione complessivamente verrei a pagare l'intero importo contrattualmente previsto dal mutuo (quello cioè del tasso variabile) con in più la maggiorazione degli interessi passivi maturati sul conto di finanziamento accessorio?

Sì. Inoltre, se alla scadenza del mutuo il Conto di finanziamento accessorio presenterà un saldo a suo debito, lei dovrà rimborsarlo (con rate costanti di importo uguale alla rata fissa), corrispondendo il tasso di interesse per lei più favorevole tra il tasso del Conto di finanziamento accessorio e quello contrattualmente stabilito come determinato alla data di scadenza originaria del mutuo.

Se dopo aver accettato la rinegoziazione prevista dalla Convenzione volessi pagare anticipatamente una rata, dovrò effettuare il rimborso nei limiti della nuova rata fissa, e la parte rimanente verrà addebitata sul conto di finanziamento accessorio?

Lei potrà scegliere cosa rimborsare (cioè se il mutuo originario, ovvero il conto di finanziamento accessorio).

Se accetto la rinegoziazione prevista dalla Convenzione il mio mutuo potrebbe avere una durata complessiva superiore a quella prevista contrattualmente? Ci sono dei limiti di durata legati magari all'età?

Il mutuo avrà la stessa scadenza prevista alla stipula (o rinegoziazione). Ciononostante, se il saldo del conto accessorio fosse a debito alla scadenza del mutuo, lei vedrà prolungarsi il piano di rimborso del suo debito per il pagamento del conto fino al suo azzeramento. In ogni caso non è previsto alcun limite massimo di allungamento del debito.

Se sottoscrivo la proposta ai sensi della Convenzione in seguito potrò usufruire di altre eventuali rinegoziazioni e/o della portabilità?

Lei sarà sempre libero di chiedere una rinegoziazione del mutuo, da concordare con la Banca, nell'ulteriore corso del rapporto come pure la portabilità del mutuo, che avrà luogo senza alcuna spesa a Suo carico. Sarà inoltre libero di effettuare un'estinzione anticipata del mutuo o del solo conto di finanziamento accessorio, senza il pagamento di alcuna penalità.

Se sottoscrivo la proposta ai sensi della Convenzione, ho in seguito la possibilità di ritornare alla situazione pre-rinegoziazione anche senza il consenso della Banca?

Se dopo aver sottoscritto la Convenzione decide di ritornare alla situazione pre-rinegoziazione potrà consegnare/spedire entro il 28/11/2008 una lettera alla Banca in cui richiede di non aderire alla Convenzione.

Dopo il 28/11/2008, non potrà tornare alla situazione pre-rinegoziazione ma avrà la possibilità di usufruire della gamma di opportunità a sua disposizione, tra le quali quella di proporre alla banca una rinegoziazione secondo modalità da concordare oppure attivare la portabilità del mutuo.

Se sottoscrivo la proposta ai sensi della Convenzione, mi sarà possibile in seguito effettuare un'estinzione anticipata parziale sia con riferimento al mutuo che con riferimento al conto accessorio?

Sì, le sarà possibile estinguere anticipatamente anche solo una parte del mutuo originario e/o del conto di finanziamento accessorio. Inoltre in tali casi non dovrà pagare alcuna penale (pur laddove fossero ancora previste).

Se dopo aver sottoscritto la rinegoziazione prevista dalla Convenzione dovessi estinguere una parte del finanziamento, verrà modificato l'importo della rata o la durata del finanziamento?

L'estinzione parziale prevede una riduzione dell'importo della rata fissa.

Se dopo aver sottoscritto la rinegoziazione prevista dalla Convenzione estinguerò anticipatamente il mutuo il mio debito si potrà ritenere estinto?

A seguito del pagamento delle rate del mutuo resterà comunque l'obbligo di rimborso di quanto risultante sul conto di finanziamento accessorio, se a debito, con permanenza delle garanzie originariamente iscritte a favore del mutuo.

Se sottoscrivessi la proposta ai sensi della Convenzione e in seguito per una diminuzione dei tassi la nuova rata fissa diventasse più onerosa della rata originaria, ci rimetterei la differenza?

NO, in questo caso la differenza a suo credito verrebbe utilizzata per il rimborso di quanto eventualmente accumulato a debito sul conto accessorio. Al totale rimborso del conto lei tornerebbe a pagare la rata originaria, fatto salvo che, se i tassi dovessero nuovamente salire fino a far tornare più onerosa la sua rata contrattuale, lei tornerebbe a pagare la rata fissa e si ripristinerebbe il meccanismo della Convenzione.

Se sottoscrivo la proposta ai sensi della Convenzione, rispetto al mio mutuo in corso rimarranno ferme tutte le condizioni non toccate dalla rinegoziazione?

Sì

▪ **IL CONTO DI FINANZIAMENTO ACCESSORIO**

Dovrò sostenere dei costi di gestione per il conto accessorio?

No, non dovrò sostenere alcun costo.

Se dopo aver aderito alla rinegoziazione ai sensi della Convenzione volessi usufruire della portabilità del mio finanziamento e approfittare dell'offerta di un'altra Banca, cosa accade al conto accessorio? Segue il mutuo?

Sì, in quanto rappresenta una parte del debito residuo nell'operazione di portabilità e quindi in questo caso il debito residuo è da considerarsi composto da quanto ancora dovuto per il mutuo originario, e da quanto dovuto per il saldo del conto di finanziamento accessorio.

Alla data di originaria scadenza del mutuo, come avviene il rimborso dell'eventuale debito accumulato sul conto accessorio?

L'eventuale debito risultante dal conto di finanziamento accessorio sarà rimborsato alla Banca con rate costanti di importo uguale alla "Rata Fissa". L'ammortamento del debito residuo sarà calcolato sulla base dello stesso tasso a cui è regolato il Conto Accessorio, se però sarà per Lei più favorevole, verrà applicato e mantenuto fisso il tasso contrattualmente stabilito, come determinato alla data di scadenza originaria del mutuo.

Non mi è chiaro il meccanismo di calcolo del tasso di interesse applicato al conto di finanziamento accessorio: qual è esattamente?

Al Conto di Finanziamento Accessorio verrà applicato il valore minore tra l'IRS maggiorato di 0,50 punti e il valore del tasso contrattualmente previsto, considerando, per entrambi i parametri, la quotazione a Lei più favorevole fra quelle rilevate nel periodo che va dal 22 agosto al 31 dicembre 2008. Il tasso così determinato Le sarà comunicato dalla Banca.

Sul conto di finanziamento accessorio potrò effettuare delle movimentazioni indipendentemente dal piano di ammortamento del mutuo?

No, il conto accessorio potrà essere movimentato solo per le differenze, positive e negative, derivanti dalla differenza tra la rata piano originario e la rata fissa, senza consentirle nessuna operatività.

In caso di accollo del mio mutuo successivamente alla sottoscrizione della proposta ai sensi della Convenzione, anche il conto accessorio verrà trasferito a chi subentra oppure resterà a mio carico?

Lei e chi le subentrerà nel mutuo attraverso un accollo potrete stabilirne le modalità in tal senso, in accordo con la Banca.

Il tasso del conto accessorio potrà variare? Lo posso rinegoziare?

Il tasso del conto accessorio rimarrà fisso per tutta la durata del mutuo e sino a quando l'eventuale debito residuo ancora sussistente sul conto verrà completamente estinto e non potrà essere rinegoziato. Avrà naturalmente la

piena libertà di ricorrere alla portabilità del suo finanziamento e del relativo conto di finanziamento accessorio.

▪ **GARANZIA IPOTECARIA E POLIZZE ASSICURATIVE**

L'ipoteca iscritta sul mutuo originario si estende anche sul conto di finanziamento accessorio?

Si

L'ipoteca verrà cancellata solo a completo rimborso del mutuo e del debito risultante dal conto di finanziamento?

Si

Dovrò sostenere qualche costo notarile?

NO, non dovrà sostenere alcun costo notarile.

Le polizze che ho sottoscritto con il mutuo e che sono legate alla sua durata originaria, mantengono la scadenza inizialmente prevista o si estendono seguendo il conto accessorio?

Le polizze da lei sottoscritte mantengono la loro originaria scadenza.

▪ **RATE IN ARRETRATO**

Ultimamente mi è capitato di saltare il pagamento di qualche rata, posso comunque aderire alla rinegoziazione ai sensi della Convenzione?

SI, purchè il suo mutuo abbia tutte le caratteristiche previste dalla Convenzione e nel frattempo non sia stato risolto il contratto di mutuo o non siano state avviate procedure esecutive e quindi le sia già stato notificato alla data del 28 maggio 2008 un atto di pignoramento.

Ho saltato alcune rate di recente: dove verranno addebitate?

Se lei accetterà la rinegoziazione proposta ai sensi della Convenzione, tutte le rate che lei non ha pagato fino alla data di rinegoziazione, comprensive di quanto maturato, verranno addebitate nel conto di finanziamento accessorio. Le ricordiamo che in ogni caso eventuali ritardi nei pagamenti delle rate saranno oggetto delle consuete segnalazioni alle Centrali Rischi che, come Lei sa, hanno impatto sulla possibilità di futuri accessi al credito presso il Sistema Bancario e Finanziario.

Nel caso in cui, dopo aver aderito alla Convenzione mi capitasse di saltare il pagamento di una rata, come vengono gestiti l'insoluto e i relativi interessi di mora?

Per le rate insolte **fino al 31/12 2008**, l'insoluto e i relativi interessi di mora restano impagate e saranno fatte confluire sul conto accessorio.

Per le rate insolte **dopo il 31/12/2008**, l'insoluto e i relativi interessi di mora saranno calcolati solo sulla rata fissa.

È bene ricordare che, in entrambi i casi, i ritardi nei pagamenti delle rate saranno oggetto delle consuete segnalazioni alle Centrali Rischi che, come Lei sa, hanno impatto sulla possibilità di futuri accessi al credito presso.

Se dopo aver aderito alla proposta ai sensi della Convenzione mi capitasse di saltare il pagamento di qualche rata, verrò comunque segnalato?

Sì, eventuali ritardi nei pagamenti delle rate, anche nel periodo che va dall'adesione al 1° gennaio 2009, saranno oggetto delle consuete segnalazioni alle Centrali Rischi che, come Lei sa, hanno impatto sulla possibilità di futuri accessi al credito presso il Sistema Bancario e Finanziario.

Nel caso non paghi la rata fissa post rinegoziazione, questi insoluti vengono segnalati alle banche dati?

Sì.

- **MUTUI CARTOLARIZZATI**

Ho un mutuo che è stato oggetto di cartolarizzazione. Posso sottoscrivere la rinegoziazione ai sensi della Convenzione?

Sì, purchè il finanziamento sia finalizzato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione dell'abitazione principale e sia a tasso variabile, a rata variabile per tutta la durata del mutuo.

- **ALTERNATIVE ALL'ADESIONE ALLA PROPOSTA DI RINEGOZIAZIONE AI SENSI DELLA CONVENZIONE**

Supponiamo che non aderisca alla proposta ai sensi della Convenzione ma desideri richiedere una rinegoziazione da concordare appositamente scegliendo tra le opzioni che la Banca offre. Nel caso si arrivi ad un accordo con la banca sulla modifica di alcune condizioni originariamente pattuite (tasso/ durata del prestito/data di addebito della rata), è possibile attivare le variazioni con semplice scambio di lettere senza intervento del notaio?

Sì, non verrà coinvolto il notaio e non verrà toccato l'atto originario di stipula, sarà sufficiente una scrittura privata tra le parti.



Ci sono costi aggiuntivi in caso di rinegoziazione ?

No, non sono previsti costi aggiuntivi