

PROCEDURA PER LA PORTABILITÀ NEI CONTRATTI DI MUTUO

L'art. 8, DL n. 7/2007, convertito con modificazione nella legge n. 40/2007, reca disposizioni sulla portabilità del mutuo, stabilendo che:

- la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui all'art. 1202 cod. civ. (comma 1);
- nel caso di surrogazione per volontà del debitore il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato (comma 2);
- è nullo ogni patto con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione (comma 3);
- la predetta surrogazione del mutuo non comporta il venir meno dei benefici fiscali (comma 4).

In questo quadro normativo, l'ABI ha definito una procedura di collaborazione interbancaria volta a contribuire alla migliore realizzazione delle operazioni di portabilità del mutuo, improntata a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi¹.

Tale procedura interviene solo nella fase esecutiva di un'operazione di portabilità del mutuo, ovvero a valle del processo di scelta effettuato dal cliente; in particolare, le modalità di seguito precisate si riferiscono alle fasi che si attivano una volta che il cliente abbia definito con la banca subentrante le nuove condizioni del finanziamento.

La procedura trova quindi applicazione solo dopo che il cliente abbia verificato sul mercato le migliori condizioni offerte in materia dalle banche, acquisito le relative proposte e raccolto attraverso la banca originaria la documentazione inerente il mutuo in essere, ivi compresa una stima di massima del debito residuo.

Le banche sono libere di adottare la procedura di seguito descritta ovvero di definire soluzioni operative alternative.

¹ Questa procedura sostituisce integralmente una precedente versione elaborata in data 21 novembre 2007.

La procedura si articola in 3 fasi.

1. Avvio della procedura

Il cliente ² richiede per iscritto alla banca subentrante di acquisire dalla banca originaria l'esatto importo del proprio debito residuo, concordando anche una possibile data per la formalizzazione dell'operazione.

La banca subentrante, tramite sistemi di colloquio elettronico interbancario ³, comunica alla banca originaria la data di formalizzazione dell'operazione e richiede alla stessa l'importo del debito residuo del cliente a detta data.

2. Comunicazione dell'importo del debito residuo

La banca originaria comunica alla banca subentrante l'importo del debito residuo del cliente, di norma entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta, avvalendosi dei sistemi di colloquio elettronico interbancario e conferma la data di formalizzazione dell'operazione. Analoga informazione è fornita contestualmente dalla banca originaria al cliente.

3. Formalizzazione dell'operazione di portabilità del mutuo

La banca subentrante procede al perfezionamento dell'operazione di portabilità mediante stipula del contratto di mutuo e contestuale rilascio dalla banca originaria ⁴, contro pagamento di quanto ad essa dovuto, di apposita quietanza recante la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata per il pagamento ⁵.

La banca subentrante provvede a richiedere l'annotazione ai sensi dell'art. 2843 cod. civ. del trasferimento a suo favore della garanzia ipotecaria già iscritta, in conseguenza della stipula del nuovo contratto di mutuo.

A tal fine gli atti dovranno soddisfare i requisiti di forma richiesti dalla legge ai fini dell'annotazione ipotecaria⁶.

* * *

Resta fermo che questa procedura di collaborazione interbancaria non permette di applicare al cliente alcun costo di qualsiasi natura.

² In caso di cointestazione del mutuo, la richiesta va presentata da tutti i soggetti interessati.

³ Nel caso in cui il mutuo sia stato oggetto di operazione di cartolarizzazione ai sensi della legge n. 130/1999 di norma la banca originaria svolge, per conto dell'SPV (società veicolo, nuova titolare del credito in base alla cessione dello stesso), la funzione di servicer, provvedendo all'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero del predetto credito: ciò in esecuzione di apposita procura speciale conferitale dall'SPV. Conseguentemente, anche in questo caso, la richiesta del calcolo dell'importo del debito residuo va presentata alla banca originaria.

⁴ La condizione di contestualità, da realizzarsi anche con una molteplicità degli atti, appare funzionale ad assicurare il miglior perfezionamento dell'operazione, nell'interesse del cliente e della banca subentrante, evitando il protrarsi dei tempi conseguenti al rilascio di una quietanza in un momento successivo a quello della stipula dell'atto di mutuo.

⁵ Qualora il mutuo sia stato oggetto di operazione di cartolarizzazione ai sensi della legge n. 130/1999, l'atto di quietanza deve essere rilasciato dalla banca originaria (in qualità di servicer) sulla base della procura a suo tempo conferitale dall'SPV (qualora tale requisito non ricorresse, occorre tempestivamente adeguare le procure a suo tempo rilasciate al fine di renderle aderenti al nuovo contesto operativo postosi a seguito dell'art. 8 DL n. 7/2007). Di norma infatti l'attività di servicer è svolta dalla stessa banca originaria. Ovviamente nel caso in cui l'attività di servicer sia stata conferita dall'SPV ad altro soggetto, sarà quest'ultimo a rilasciare l'atto di quietanza.

⁶ Cfr. anche la circolare dell'Agenzia del Territorio del 21 giugno 2007 (pag. 4).

COMUNICATO STAMPA

Mutui: ABI, con Antitrust gruppo di lavoro congiunto sulla procedura

Il Presidente dell'ABI, Corrado Faissola, ha incontrato ieri il Presidente dell'Autorità Antitrust, Antonio Catricalà. Al centro dell'incontro il tema della procedura per la portabilità dei mutui dopo la recente segnalazione del Garante della concorrenza.

Il presidente dell'Abi ha sottolineato l'elevato numero di rinegoziazioni che le banche hanno effettuato nell'ultimo periodo e ha confermato la piena disponibilità dell'Associazione a ricercare soluzioni condivise con l'Autorità, nell'ovvio rispetto dell'autonomia decisionale delle singole imprese bancarie. Sarà istituito un gruppo di lavoro congiunto per arrivare ad una soluzione che assicuri la piena concorrenza fra le aziende bancarie.

Roma, Palazzo Altieri, 29 novembre 2007

COMUNICATO STAMPA

Mutui: ABI, procedura per la portabilità nell'esclusivo interesse dei consumatori

In relazione alla segnalazione dell'Antitrust, l'ABI ribadisce che la procedura risponde alle istanze delle Associazioni dei consumatori che hanno più volte sollecitato, insieme allo stesso Ministero dello Sviluppo Economico, un intervento per la semplificazione delle concrete modalità operative della surrogazione nelle operazioni di mutuo. È la replica dell'Associazione bancaria a quanto comunicato oggi dall'Antitrust.

L'ABI conferma l'assoluta libertà delle banche di aderire alla procedura interbancaria predisposta o di adottare altre modalità operative che esse ritengano preferibili. La procedura individuata, qualora adottata, impegna a rispettare tempi massimi ma non esclude tempi inferiori favorendo quindi le dinamiche di mercato. Nel dare certezza alla clientela è finalizzata a facilitarne la mobilità in un quadro che stimola la concorrenza fra banche.

La procedura non prevede in alcun modo che la banca originaria presti il proprio consenso alla surrogazione nell'ipoteca che, al contrario, spetta esclusivamente al debitore. La possibilità di definire diversi rapporti contrattuali attraverso la sottoscrizione di un "atto unico" è una soluzione operativa intesa ad assicurare, proprio mediante la contestualità, immediatezza all'operazione.

La procedura non ha avuto ancora avvio operativo. Il settore bancario è ovviamente pronto a recepire i suggerimenti e le proposte volte a migliorare l'efficacia delle operazioni di portabilità.

Roma, Palazzo Altieri, 23 novembre 2007

COMUNICATO STAMPA

Mutui: ABI approva le procedure per la portabilità

*15 giorni al massimo per la risposta dalle banche. Semplificate anche le operazioni di rinegoziazione:
in 10 giorni l'esito della richiesta.*

Il Comitato esecutivo dell'ABI ha approvato oggi a Milano le procedure semplificate per la portabilità del mutuo. Lo ha annunciato il Presidente dell'ABI, Corrado Faissola, ricordando però che "la delicata questione dei costi rientra nelle materie di esclusiva competenza delle banche, nel rispetto delle regole di concorrenza e in linea con quanto previsto dalla legislazione vigente". Per Faissola si tratta "di un insieme di decisioni che sottolineano la sensibilità del sistema bancario nei confronti dei consumatori e nel contempo sottolinea la contrarietà dell'Associazione ad interventi dirigistici". L'ABI, nel pieno rispetto di norme che impediscono l'uniformità delle condizioni rivolte alla clientela e sottolineando che l'Associazione non può imporre nulla, in quanto i costi fanno parte delle tematiche concorrenziali, ritiene che una strada per rispondere alle sollecitazioni dei consumatori possa essere quella dell'assunzione volontaria, da parte della banca subentrante, degli eventuali costi e delle penali, se dovute, relative alle estinzioni anticipate; prassi, peraltro, già adottata da alcune banche.

La procedura per la portabilità

Gli obiettivi alla base dello schema di procedura approvato dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale del Notariato, e presentata alle Associazioni dei consumatori, sono: favorire l'effettiva operatività della portabilità, soddisfare criteri di economicità, certezza dei tempi e semplificazione amministrativa. La procedura prevede una notevole semplificazione per il cliente comprendendo in un "atto unico": il contratto di mutuo tra la nuova banca e il cliente, la quietanza di pagamento rilasciata dalla banca originaria, il consenso alla surroga e l'annotazione della surroga stessa a margine dell'ipoteca originariamente iscritta. L'operazione potrà essere realizzata sia nella forma della scrittura privata autenticata che nella forma dell'atto pubblico e prevede l'intervento del notaio, quale pubblico ufficiale, che autentica le sottoscrizioni o redige l'atto pubblico.

Questa nuova procedura garantirà ai clienti tempi certi per la fase di comunicazione del debito residuo attraverso un sistema di colloquio interbancario entro un massimo di 15 giorni.

Al tempo stesso, la procedura dà una completa informazione e una piena certezza alla clientela, fissando 5 fasi precise: l'avvio della procedura da parte del cliente presso la nuova banca, la richiesta alla banca originaria dell'importo del debito residuo del cliente, l'analisi della fattibilità dell'operazione da parte della nuova banca, la comunicazione alla nuova banca dell'importo del debito residuo, la stipula del nuovo contratto di mutuo, l'annotazione della surroga dell'ipoteca in conservatoria.

La procedura per la rinegoziazione

Il Comitato esecutivo dell'ABI ha approvato anche uno schema di procedura per la rinegoziazione dei mutui che introduce notevoli semplificazioni. Per modificare alcune delle condizioni del precedente mutuo (riduzione del tasso di interesse; modifica del tasso con passaggio da un tasso variabile a fisso o a misto, o viceversa; prolungamento della durata) sarà necessario un unico documento sottoscritto dalla banca e dal mutuatario, che di norma non richiede l'intervento del notaio, e contenente le nuove condizioni concordate.

Anche in questo caso vengono garantiti tempi certi per la comunicazione al cliente sull'esito della richiesta di rinegoziazione entro 10 giorni lavorativi.

La nuova procedura consentirà rapidità e piena informazione stabilendo 4 fasi: l'avvio della procedura di rinegoziazione con la richiesta del cliente, l'analisi da parte della banca della fattibilità dell'operazione, la risposta della banca alla richiesta di rinegoziazione, l'atto di rinegoziazione.

Roma, Palazzo Altieri, 21 novembre 2007