

MUTUI BANCA GENERALI PRIVATE: adeguamento Legge di Bilancio 197 del 29/12/2022 e requisiti di accesso

IL CONTESTO

Dopo un lungo periodo di stabilità, negli ultimi mesi, abbiamo assistito ad un cambiamento del contesto di mercato a fronte del quale, per contrastare gli elevati livelli di inflazione, le principali Banche Centrali (tra cui la Banca Centrale Europea (BCE)) hanno operato un aumento dei tassi di interesse.

Per mitigare l'effetto dell'aumento dei tassi di interesse, con la Legge di Bilancio n.197/2022, è stata prevista la possibilità per i mutuatari di richiedere, entro il 31 dicembre 2023 e previo soddisfacimento di determinate condizioni, la rinegoziazione del tasso applicabile ai mutui ipotecari mediante il passaggio da tasso variabile a tasso fisso, con possibilità di prevedere l'applicazione del tasso fisso anche per un periodo inferiore alla durata residua del mutuo ipotecario stesso, e di richiedere anche l'eventuale allungamento della durata del mutuo stesso.

REQUISITI DI ACCESSO

I FONDAMENTALI

| | |
|-----------------------------------|---|
| Requisiti Cliente | <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Persona fisica<input type="checkbox"/> ISEE \leq 35.000 € al momento della richiesta di rinegoziazione<input type="checkbox"/> Nessun ritardo nel pagamento rate |
| Requisiti Mutuo Originario | <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Mutuo ipotecario per acquisto o ristrutturazione abitazione<input type="checkbox"/> Tasso variabile per tutta la durata del contratto<input type="checkbox"/> Data erogazione/accollo \leq 31.12.2022<input type="checkbox"/> Importo originario \leq 200.000 € |
| Altri Requisiti | <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Richiesta rinegoziazione da presentarsi entro il 31/12/2023<input type="checkbox"/> Rinegoziazione tasso abbinabile anche all'allungamento del piano di rimborso del mutuo per un periodo massimo di 5 anni, purché la durata residua del mutuo all'atto della rinegoziazione non diventi superiore a 25 anni;<input type="checkbox"/> Applicazione di un tasso annuo nominale fisso non superiore al tasso che si ottiene in base al minore tra l'IRS in Euro a 10 anni e l'IRS in Euro di durata pari alla durata residua del mutuo ovvero, se non disponibile, la quotazione dell'IRS per la durata precedente, riportato sui canali ufficiali, maggiorato di uno spread pari a quello indicato, ai fini della determinazione del tasso, nel contratto di mutuo originario. Ad esempio:<ul style="list-style-type: none">➤ Tasso originale del mutuo (variabile): BCE + 0,05%➤ IRS 10Y (fisso): 3,233%➤ IRS 20Y (fisso): 3,047%Il tasso fisso applicato sarà pertanto pari a IRS 20Y + 0,05% = 3,047% + 0,05% = 3,097%<input type="checkbox"/> Possibilità di concordare l'applicazione del nuovo tasso fisso per un periodo inferiore alla durata residua del mutuo |
| Garanzia ipotecaria | Le ipoteche già costituite a garanzia del mutuo oggetto di rinegoziazione, continueranno ad assistere il rimborso dello stesso, ai medesimi termini e condizioni pattuiti nel contratto di mutuo originario (come eventualmente modificato e/o esteso in sede di rinegoziazione), senza il compimento di alcuna formalità o annotazione (non è pertanto necessario rivolgersi ad un notaio). |

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Costo pratica rinegoziazione | Esente. |
| Costi a carico dipendente | Esente. |

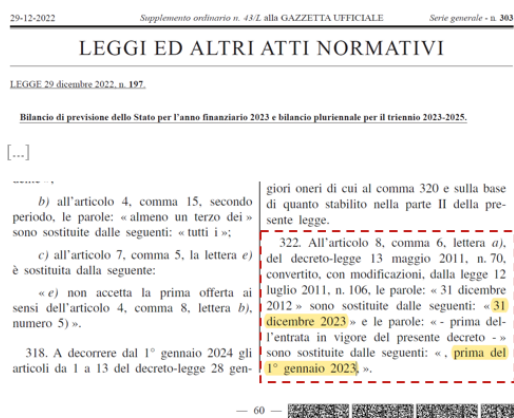
APPROFONDIMENTI OPERATIVI

In caso di interesse, la richiesta di rinegoziazione, disponibile sul sito, dovrà essere inoltrata in originale, debitamente firmata, all'U.O. Affidamenti Convenzionati – Direzione Crediti, Piazza Tre Torri 1, 20159 Milano, entro e non oltre il 31/12/2023 e unitamente ai seguenti documenti:

- copia del documento di identificazione dei richiedenti/garanti;
- attestazione ISEE dei richiedenti in vigore e rilasciata da soggetto abilitato;
- copia del contratto di mutuo originario;
- copia della nota di iscrizione ipotecaria.

NB. Le scelte effettuate in sede di rinegoziazione saranno irrevocabili e, per l'effetto, saranno valide ed efficaci sino (i) alla data di scadenza finale del mutuo o (ii) alla diversa data individuata dal richiedente in caso di applicazione del tasso fisso per un periodo inferiore alla durata complessiva residua del mutuo medesimo, secondo quanto sopra riportato.

DISPOSIZIONI GOVERNATIVE



La materia della "rinegoziazione dei contratti di mutuo ipotecario" è regolata come segue:

a) fino al **31 dicembre 2023** il mutuatario che – **prima del 1° gennaio 2023** – ha stipulato, o si è accollato anche a seguito di frazionamento, un contratto di mutuo ipotecario di importo originario non superiore a 200 mila euro, per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, a tasso e a rata variabile per tutta la durata del contratto, ha diritto di ottenere dal finanziatore la rinegoziazione del mutuo alle condizioni di cui alla lettera b), qualora al momento della richiesta presenti un'attestazione, rilasciata da soggetto abilitato, dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 35 mila euro e, salvo diverso accordo tra le parti, non abbia avuto ritardi nel pagamento delle rate del mutuo;

b) la rinegoziazione assicura, in funzione delle esigenze del cliente, per un periodo pari alla durata residua del finanziamento o, con l'accordo del cliente, per un periodo inferiore, l'applicazione di un tasso annuo nominale fisso non superiore al tasso che si ottiene in base al minore tra l'IRS in euro a 10 anni e l'IRS in euro di durata pari alla durata residua del mutuo ovvero, se non disponibile, la quotazione dell'IRS per la durata precedente, riportato alla data di rinegoziazione alla pagina ISDAFIX 2 del circuito Reuters, maggiorato di uno spread pari a quello indicato, ai fini della determinazione del tasso, nel contratto di mutuo;

c) il mutuatario e il finanziatore possono concordare che la rinegoziazione di cui alle precedenti lettere composti anche l'allungamento del piano di rimborso del mutuo per un periodo massimo di cinque anni, purché la durata residua del mutuo all'atto della rinegoziazione non diventi superiore a venticinque anni;

d) le garanzie ipotecarie già prestate a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione ai sensi del presente comma continuano ad assistere il rimborso, secondo le modalità convenute, del debito che risulti alla originaria data di scadenza di detto mutuo, senza il compimento di alcuna formalità o annotazione. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 39, comma 5, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La disposizione di cui alla presente lettera si applica anche al finanziamento erogato dalla banca al mutuatario in qualità di debitore ceduto nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione con cessione dei crediti ovvero di emissione di obbligazioni bancarie garantite ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, al fine di consentire il rimborso del mutuo secondo il piano di ammortamento in essere al momento della rinegoziazione. In tal caso la banca è surrogata di diritto nelle garanzie ipotecarie, senza il compimento di alcuna formalità o annotazione, ma la surroga ha effetto solo a seguito dell'integrale soddisfacimento del credito vantato dal cessionario del mutuo oggetto dell'operazione di cartolarizzazione o di emissione di obbligazioni bancarie garantite;

e) qualora la banca, al fine di realizzare la rinegoziazione di cui alle lettere precedenti, riacquisti il credito in precedenza oggetto di un'operazione di cartolarizzazione con cessione dei crediti ovvero di emissione di obbligazioni bancarie garantite, la banca cessionaria ne dà notizia mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, anche mediante un unico avviso relativo a tutti i crediti acquistati dallo stesso cedente. I privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestate o comunque esistenti a favore del cedente, conservano la loro validità ed il loro grado a favore della banca cessionaria senza bisogno di alcuna formalità o annotazione.

Link Gazzetta Ufficiale: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2022/12/29/22G00211/sq>