

“PORTABILITA” DEL MUTUO. Qualche chiarimento dopo la Finanziaria 2008

(articolo 8 D.L. 31 gennaio 2007 n. 7, convertito con legge 2 aprile 2007 n. 40, come modificato dall'art. 2, comma 450, 2 della Legge 24 dicembre 2007, n. 244)

La "portabilità" del mutuo secondo la legge Bersani *bis* ha creato una situazione di incertezza tra gli operatori; si parla indifferentemente di "rinegoziazione", di "trasferimento", di "nuovo mutuo", piuttosto che di "surrogazione". Le diverse situazioni devono invece essere ben distinte, giacché ciascuna segue procedimenti differenti, anche per quanto riguarda l'intervento del notaio.

E' interesse di tutti gli operatori che la scelta del tipo di atto avvenga con la consapevolezza dei vantaggi e dei costi connessi ad ogni pratica. Sinteticamente, le operazioni che si prospettano al debitore che voglia modificare le modalità di rimborso del suo finanziamento sono quattro.

1) **"rinegoziare" con la banca originaria la modifica delle condizioni del mutuo in essere.**

E' la soluzione più semplice e certamente più economica, perché non si procede ad alcuna annotazione dell'ipoteca originaria. L'intervento del notaio in questi casi può essere richiesto dalle parti, ma non è indispensabile.

La legge finanziaria 2008 esclude che la rinegoziazione comporti spese per il cliente.

Non v'è decadenza da agevolazione nella detrazione degli interessi passivi, né nuova imposta sostitutiva.

La banca deve considerare attentamente la possibilità che le modifiche del rapporto contrattuale comportino una novazione, che può compromettere la tenuta dell'ipoteca. Provocano "novazione" le variazioni: dell'importo originario del mutuo; dell'importo della garanzia ipotecaria; dell'immobile ipotecato. Sono invece considerate modificabili senza necessariamente causare la novazione (che verrebbe valutata dal giudice, pur in presenza di accordo tra le parti che espressamente escluda la novazione): l'allungamento della durata dell'ammortamento (che potrà comportare alla scadenza del ventennio la rinnovazione dell'ipoteca); la diversa indicizzazione del tasso variabile; la conversione da tasso variabile a tasso fisso.

2) **stipulare un nuovo mutuo con la banca originaria (con nuova ipoteca).**

Potrebbe capitare che la "rinegoziazione" non sia possibile nel caso concreto. La banca che ha inizialmente finanziato il mutuatario potrebbe considerare eccessivo il rischio di novazione, oppure il debitore potrebbe aver bisogno di un importo maggiore di quanto deve ancora rimborsare.

La legislazione non consente di "ricaricare" l'ipoteca per una somma più alta di quella residua, o di "gonfiare" l'iniziale importo dell'ipoteca. In questo caso, si potrebbe procedere alla stipulazione di un nuovo contratto, con nuova iscrizione di ipoteca.

Non ci sono agevolazioni fiscali ed è nuovamente dovuta l'imposta sostitutiva sul finanziamento.

Il costo dell'atto notarile dipenderà dalla richiesta della banca di avere una relazione notarile (che aggiornerebbe la precedente relazione definitiva).

3) **"surrogare" una nuova banca.**

Il debitore potrebbe trovare più conveniente cambiare la banca, reperendo condizioni migliori di quelle ottenute inizialmente. In questo caso il debitore paga il debito verso la prima banca mediante un nuovo mutuo con altra banca, che utilizza l'ipoteca esistente senza nuova iscrizione (art. 1202 c.c.). Il nuovo mutuo deve essere dichiaratamente "di scopo" e non può oltrepassare

Alberto Forte

Notaio in Cento

per importo il debito relativo al mutuo precedente. Un mutuo di importo superiore non sarebbe "coperto" dalla garanzia ipotecaria.

Il cliente e la nuova banca possono modificare alcune condizioni del finanziamento originario (tasso di interesse, sia nella quantità che nel tipo, e tempo di esigibilità, anche oltre il termine ventennale).

Sono immodificabili il bene concesso in garanzia e l'importo di iscrizione ipotecaria.

Non v'è decadenza da agevolazione nella detrazione degli interessi passivi, né nuova imposta sostitutiva. I costi dell'atto notarile dipendono dalla decisione della nuova banca di surrogarsi nel credito garantito, senza richiedere nuova istruttoria con relazione ventennale.

La legge finanziaria 2008 esclude che la banca "sostituita" possa imporre penali o altri oneri di qualsiasi natura. La banca "subentrante" non può imporre al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi.

4) stipulare nuovo mutuo con una nuova banca (con nuova ipoteca)

Si tratta del caso che più frequentemente ricorreva in passato; si ricorre ad un contratto completamente nuovo, con un diverso finanziatore ed è così possibile concordare condizioni del tutto diverse da quelle precedentemente in essere nel primo contratto di mutuo.

Non ci sono agevolazioni fiscali ed è nuovamente dovuta l'imposta sostitutiva sul finanziamento.

I costi dell'atto notarile dipenderanno anche dal fatto che il mutuo precedente sia stato ricevuto dallo stesso notaio (che riduce i costi di istruttoria) e dalla necessità di predisporre una nuova relazione ventennale (potrebbe essere sufficiente l'aggiornamento della ventennale esistente, se accettata dalla nuova banca).

Desideriamo consentirvi una scelta informata sulle opzioni che la legge Vi mette a disposizione. Per questo, è molto opportuno che il cliente consegni copia del primo contratto di mutuo (se fu stipulato da altro notaio) e fornisca subito il nome del funzionario che segue la sua pratica nella nuova banca, con il quale verificare i punti che seguono (verifica che può fare il cliente e, se espressamente richiesto dal cliente, può fare lo studio notarile):

- 1) **chiedere alla nuova banca la bozza del contratto di mutuo con surrogazione;**
- 2) **chiedere alla nuova banca quali dei seguenti controlli deve svolgere il notaio:**

- a) **ispezione sui registri immobiliari ed in catasto**

relazione ventennale:

SI NO

solo aggiornamento dalla vecchia ipoteca:

SI NO

- b) **verifica inesistenza procedure fallimentari:**

SI NO

- c) **aggiornamento relazione notarile dopo l'annotamento di surroga**

SI NO

- d) **nessun controllo preventivo a carico del notaio:**

SI NO

- e) **consegna di copia esecutiva del nuovo contratto di mutuo:**

SI NO

- 3) **verificare se la prima banca (che viene sostituita con il nuovo mutuo) è disponibile a partecipare alla stipula del nuovo mutuo presso lo studio notarile. In alternativa, si dovranno stipulare due atti, uno dei quali potrebbe richiedere l'incarico ad un altro notaio della sede della prima banca finanziatrice, con maggiori complicazioni.**