

Roma
8 agosto 2008
Prot. CR/LG/004599

Agli Associati

Loro Sedi

Risposte ai quesiti sulle principali modalità operative connesse alla rinegoziazione dei mutui a tasso variabile in base alla Convenzione ABI - Ministero dell'Economia e delle Finanze in attuazione dell'art. 3 del DL n. 93/2008

Si fa seguito alla lettera circolare del 23 luglio 2008, prot. CR/LG n. 004133, con la quale sono state trasmesse le risposte ad alcuni primi quesiti sulla materia in oggetto.

Al riguardo si segnala anzitutto che il DL n. 93/2008 è stato convertito, con modificazioni, nella legge 24 luglio 2008 n. 126 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 174 del successivo 26 luglio). Si riporta in allegato, per comodità di consultazione, il testo in vigore dell'art. 3 del menzionato DL n. 93 (cfr. all. n. 1).

Si trasmette inoltre (cfr. all. n. 2) un ulteriore elenco di risposte ad altri quesiti pervenuti sulla materia in oggetto, che sono state preventivamente illustrate e discusse con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, al fine di garantirne un'ampia circolazione. Anche tali risposte, al pari di quelle fornite in precedenza, saranno pubblicate nel sito internet dell'ABI (www.abi.it).

Distinti saluti.


Giuseppe Zadra
Direttore Generale

Codice Attività CR8055

ALLEGATI

di rinegoziazione, anche in deroga, laddove fosse applicabile, a quanto stabilito ai sensi dell'articolo 120, comma 2, del citato decreto legislativo n. 385 del 1993, dei mutui a tasso variabile stipulati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale anteriormente alla data di entrata in vigore del presente decreto. *Al fine di favorire una maggiore concorrenza nel mercato a vantaggio dei mutuatari, nella convenzione è espressamente prevista la possibilità che le singole banche aderenti adottino, dandone puntuale informazione ai clienti, eventuali condizioni migliorative rispetto a quanto previsto ai commi 2 e seguenti del presente articolo, ferma restando l'opzione di portabilità del mutuo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, e successive modificazioni.*

2. La rinegoziazione assicura la riduzione dell'importo delle rate del mutuo ad un ammontare pari a quello della rata che si ottiene applicando all'importo originario del mutuo il tasso di interesse come risultante dalla media aritmetica dei tassi applicati ai sensi del contratto nell'anno 2006. L'importo della rata così calcolato rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

3. La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e quello risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su di un conto di finanziamento accessorio regolato al tasso che si ottiene in base all'IRS a dieci anni, alla data di rinegoziazione, *maggiorabile fino ad un massimo di uno spread dello 0,50 annuo.*

4. Nel caso in cui, successivamente alla rinegoziazione effettuata, la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e quello risultante dall'atto di rinegoziazione generi saldi a favore del mutuatario, tale differenza è imputata a credito del mutuatario sul conto di finanziamento accessorio. Qualora il debito del conto accessorio risulti interamente rimborsato l'ammortamento del mutuo ha luogo secondo la rata variabile originariamente prevista.

5. L'eventuale debito risultante dal conto accessorio, alla data di originaria scadenza del mutuo, è rimborsato dal cliente sulla base di rate costanti il cui importo è uguale all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione e l'ammortamento è calcolato sulla base dello stesso tasso a cui è regolato il conto accessorio purché più favorevole al cliente.

6. *Le garanzie già iscritte a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere, secondo le modalità convenute, il rimborso del debito che risulti alla data di scadenza di detto mutuo senza il compimento di alcuna formalità, anche ipotecaria, fermo restando quanto previsto all'articolo 39, comma 5, del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La presente disposizione si applica altresì nel caso in cui, per effetto della rinegoziazione, il titolare del conto di finanziamento accessorio sia soggetto diverso dal cessionario del mutuo nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione con cessione di crediti. In tal caso la surroga nelle garanzie opera di diritto, senza il compimento di alcuna formalità, anche ipotecaria, ma*

Art. 3.

Rinegoziazione mutui per la prima casa

1. Il Ministero dell'economia e delle finanze e l'Associazione bancaria italiana definiscono con apposita convenzione, da stipulare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, aperta all'adesione delle banche e degli intermediari finanziari ai sensi dell'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, le modalità ed i criteri

ha effetto solo a seguito dell'integrale soddisfacimento del credito vantato dal cessionario del mutuo oggetto dell'operazione di cartolarizzazione.

7. Le banche e gli intermediari finanziari di cui all'articolo 106 del decreto legislativo n. 385 del 1993 che aderiscono alla convenzione di cui al comma 1 formulano ai clienti interessati, secondo le modalità definite nella stessa convenzione, la proposta di rinegoziazione entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto. L'accettazione della proposta è comunicata dal mutuatario alla banca o all'intermediario finanziario entro tre mesi dalla comunicazione della proposta stessa. La rinegoziazione del mutuo esplica i suoi effetti a decorrere dalla prima rata in scadenza successivamente al 1° gennaio 2009.

8. Le operazioni di rinegoziazione dei mutui sono esenti da imposte e tasse di alcun genere e per esse le banche e gli intermediari finanziari non applicano costi nei riguardi dei clienti.

8-bis. Le disposizioni del presente articolo sono derogabili solo in senso più favorevole al mutuatario.

Riferimenti normativi:

— Si riporta il testo dell'art. 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia):

«Art. 106 (Elenco generale). — 1. L'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di assunzione di partecipazioni, di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma, di prestazione di servizi di pagamento e di intermediazione in cambi è riservato a intermediari finanziari iscritti in un apposito elenco tenuto dall'UIC.

2. Gli intermediari finanziari indicati nel comma 1 possono svolgere esclusivamente attività finanziarie, fatte salve le riserve di attività previste dalla legge.

3. L'iscrizione nell'elenco è subordinata al ricorrere delle seguenti condizioni:

- forma di società per azioni, di società in accomandita per azioni, di società a responsabilità limitata o di società cooperativa;
- oggetto sociale conforme al disposto del comma 2;
- capitale sociale versato non inferiore a cinque volte il capitale minimo previsto per la costituzione delle società per azioni;
- possesto, da parte dei titolari di partecipazioni e degli esponenti aziendali, dei requisiti previsti dagli articoli 108 e 109.

4. Il Ministro dell'economia e delle finanze, sentiti la Banca d'Italia e l'UIC:

- specifica il contenuto delle attività indicate nel comma 1, nonché in quali circostanze ricorra l'esercizio nei confronti del pubblico. Il credito al consumo si considera comunque esercitato nei confronti del pubblico anche quando sia limitato all'ambito dei soci;
- per gli intermediari finanziari che svolgono determinati tipi di attività, può, in deroga a quanto previsto dal comma 3, vincolare la scelta della forma giuridica, consentire l'assunzione di altre forme giuridiche e stabilire diversi requisiti patrimoniali.

5. L'UIC indica le modalità di iscrizione nell'elenco e dà comunicazione delle iscrizioni alla Banca d'Italia e alla CONSOB.

6. Al fine di verificare il rispetto dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco, l'UIC può chiedere agli intermediari finanziari dati, notizie, atti e documenti e, se necessario, può effettuare verifiche presso la sede degli intermediari stessi, anche con la collaborazione di altre autorità.

7. I soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo presso gli intermediari finanziari comunicano all'UIC, con le modalità dallo stesso stabilite, le cariche analoghe ricoperte presso altre società ed enti di qualsiasi natura.»

— Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 120 del citato decreto legislativo n. 385 del 1993:

«2. Il CICR stabilisce modalità e criteri per la produzione di interessi sugli interessi maturati nelle operazioni poste in essere nell'esercizio dell'attività bancaria, prevedendo in ogni caso che nelle operazioni in conto corrente sia assicurata nei confronti della clientela la stessa periodicità nel conteggio degli interessi sia debitori sia creditori.»

— Si riporta il testo dell'art. 8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7 (Misure urgenti per la tutela dei consumatori, la promozione della concorrenza, lo sviluppo di attività economiche, la nascita di nuove imprese, la valorizzazione dell'istruzione tecnico-professionale e la rottamazione di autoveicoli) convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, e successive modificazioni:

«Art. 8 (Portabilità del mutuo, surrogazione). — 1. In caso di mutuo, apertura di credito od altri contratti di finanziamento da parte di intermediari bancari e finanziari, la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di cui all'art. 1202 del codice civile.

2. Nell'ipotesi di surrogazione ai sensi del comma 1, il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato. L'annotamento di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata.

3. È nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui al comma 1. La nullità del patto non comporta la nullità del contratto. Resta salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione, senza spese, delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata.

3-bis. La surrogazione di cui al comma 1 comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente, alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante, con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura. Non possono essere imposte 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. La surrogazione per volontà del debitore e la ricontrattazione di cui al presente articolo non comportano il venir meno dei benefici fiscali.

4-bis. Nell'ipotesi di cui al comma 2 non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto.

4-ter. All'onere derivante dall'attuazione del comma 4-bis, valutato in 2,5 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2007, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2007-2009, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente «Fondo speciale» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2007, allo scopo parzialmente utilizzando, quanto a 2,5 milioni di euro per l'anno 2007 e a decorrere dall'anno 2009, l'accantonamento relativo al medesimo Ministero e, quanto a 2,5 milioni di euro per l'anno 2008, l'accantonamento relativo al Ministero della solidarietà sociale.

4-quater. Il Ministro dell'economia e delle finanze provvede al monitoraggio degli oneri derivanti dall'applicazione del comma 4-bis, anche ai fini dell'applicazione dell'art. 11-ter, comma 7, della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni, e trasmette alle Camere, corredati da apposite relazioni, gli eventuali decreti emanati ai sensi dell'art. 7, secondo comma, numero 2), della citata legge n. 468 del 1978. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.»

— Si riporta il testo del comma 5 dell'art. 39 del citato decreto legislativo n. 385 del 1993:

«5. I debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario, hanno diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta. Essi hanno inoltre il diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati quando, dai documenti prodotti o da perizie, risulti che per le somme ancora dovute i rimanenti beni vincolati costituiscono una garanzia sufficiente ai sensi dell'art. 38.»

**ELENCO DELLE POSSIBILI QUESTIONI IN TEMA DI RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI
EX ART.3 DL N. 93/2008 E CONVENZIONE MEF-ABI**

ART. 1

Al comma 5 si fa riferimento alla possibilità di cumulare portabilità e rinegoziazione. Con particolare riferimento ai soli mutui oggetto di cartolarizzazione sembrerebbe possibile per la banca cedente, che ha aderito alla convenzione, utilizzare la portabilità per riacquistare il mutuo e successivamente proporre la rinegoziazione ex Convenzione MEF-ABI.

Si, purchè si rispettino i tempi previsti per l'invio della proposta al mutuatario (termine del 29 agosto 2008).

Qualora una banca aderisca alla Convenzione anche per i mutui cartolarizzati lo deve specificare nella lettera di adesione?

SI.

E se ha già aderito e intende farlo anche per i mutui cartolarizzati?

E' necessario che comunichi l'adesione anche per i mutui cartolarizzati in base alle modalità previste all'art. 7, comma 1 della Convenzione, provvedendo ad inviare all'ABI, e per conoscenza al MEF, apposita comunicazione di integrazione dell'adesione già effettuata.

Nel caso in cui l'SPV non aderisse alla Convenzione, la banca originator, che aderisce alla stessa, può o deve aderire anche per i mutui cartolarizzati?

La banca *originator* ha la facoltà di aderire anche per i mutui cartolarizzati.

Nel caso in cui l'SPV non aderisse alla convenzione, laddove una banca decidesse di aderire anche con riferimento ai mutui cartolarizzati, per il cliente cartolarizzato che abbia rate impagate, le stesse dovrebbero essere addebitate sul conto accessorio. Nel momento in cui il cliente ricomincia a pagare sulla base del nuovo piano di ammortamento e la banca eroga al mutuatario la differenza tra la rata originaria e la nuova rata, in modo che l'SPV non abbia mancanza di flusso, le rate impagate resteranno tali nei confronti dell'SPV stesso o dovranno essere anticipate dalla Banca?

Le rate non pagate fino alla data di rinegoziazione sono addebitate sul conto di finanziamento accessorio, di cui è titolare la banca originator. In tal caso, la banca originator provvede a fornire la disponibilità al mutuatario per consentire allo stesso il pagamento all'SPV delle rate scadute e non pagate, nonché quant'altro maturato fino alla data di rinegoziazione per un importo corrispondente a quello addebitato sul conto di finanziamento accessorio.

Nel caso in cui l'SPV non aderisse alla Convenzione, laddove una banca decidesse di aderire anche con riferimento ai mutui cartolarizzati pagando la differenza di rata all'SPV, cosa avverrebbe se la banca dovesse andare in liquidazione coatta amministrativa? Il cliente potrebbe essere tenuto a pagare la rata del mutuo originariamente contratto?

Il cliente potrebbe essere tenuto a pagare la rata del mutuo in base alle condizioni originariamente contratte, in quanto nel caso in esame l'accordo di riduzione dell'importo delle rate resta atto interno tra il mutuatario e la banca originator.

ART. 2

La banca ha stipulato mutui a tasso variabile con ammortamento alla francese, la rata pagata dal mutuatario è fissa per 12 mesi e viene revisionata solo una volta all'anno. L'aumento della rata è comunque plafonato: ovvero non può superare i 10 punti percentuali rispetto alla rata precedente. Vista questa particolarità i mutui in parola rientrano in quelli oggetto della rinegoziazione?

Si, in quanto per tali mutui, ancorché siano previste rate plafonate, non è assicurata l'invariabilità della rata all'incremento del tasso di interesse.

Nel caso di cui al punto precedente, visto il meccanismo di plafonatura descritto, i contratti contengono il riferimento ad un allungamento, oltre la durata contrattuale, di ulteriori 60 mesi oltre i quali, qualora non si addivenisse al pagamento del capitale dovuto, il cliente è liberato da ogni ulteriore pagamento. In caso di rinegoziazione, secondo quanto previsto dalla convenzione è possibile che questo allungamento sia superiore ai 60 mesi: in questo caso il cliente deve essere liberato? O deve proseguire il pagamento fino ad estinzione totale del mutuo e del suo conto accessorio?

Non esistono limiti temporali alla durata del mutuo a seguito della rinegoziazione *ex* art. 3 DL n. 93/2008. Pertanto il mutuatario deve proseguire il pagamento delle rate (ridotte a seguito della rinegoziazione) fino ad estinzione totale del mutuo e del suo conto accessorio.

Se il cliente rimborsa anticipatamente in modo parziale il mutuo originario (preferendo non decurtare il saldo del c/c accessorio) la rata rinegoziata rimane inalterata?

Fermo restando il diritto del cliente di rimborsare anche parzialmente il proprio debito e l'applicazione dell'art. 39, comma 5, TUB è necessario che la banca ed il cliente individuino gli effetti di tale anticipato rimborso sul piano di ammortamento del mutuo (riduzione dell'importo della rata dovuta; riduzione della durata del piano di ammortamento). Va da sé che la banca provvede ad informare il cliente degli effetti che tale riduzione produce con riferimento al conto di finanziamento accessorio.

ART. 3

Per quanto concerne il regolamento finale del conto accessorio, sembrerebbe che il saldo risultante sul conto di finanziamento al momento di estinzione del mutuo vada rimborsato dal cliente in base ad un piano di ammortamento al più favorevole tra il tasso del conto accessorio stesso o quello contrattuale (come rilevato al momento di originaria scadenza del mutuo): l'importo così determinato dovrebbe essere spalmato su rate di uguale importo a quelle fisse post-rinegoziazione, al pari di un normale finanziamento rateale, quindi tendenzialmente escludendo un ulteriore effetto di capitalizzazione annuale. Oppure il conto continua ad operare e l'importo da rimborsare deve essere calcolato includendo anche l'effetto anatocistico annuale?

Ai sensi del comma 4, l'eventuale debito risultante dal conto accessorio, alla data di originale scadenza del mutuo, è rimborsato dal cliente sulla base di rate costanti di importo uguale all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione. L'ammortamento è calcolato sulla base dello stesso tasso a cui è regolato il conto accessorio. Se più favorevole per il cliente si applica il tasso contrattualmente stabilito, in misura fissa, alla data di originaria scadenza del mutuo. Pertanto la durata necessaria per rimborsare il conto di finanziamento accessorio viene calcolata considerando il tasso cui è regolato il conto di finanziamento accessorio. Se più favorevole per il cliente si applica il tasso contrattualmente stabilito, in misura fissa, alla data di originaria scadenza del mutuo.

Per il calcolo della nuova rata si fa riferimento alla media aritmetica semplice o ponderata dei tassi applicati ai sensi del contratto nell'anno 2006?

Occorre fare riferimento alla media aritmetica semplice.

L'art. 3 comma 2 della Convenzione ABI/MEF prevede che al conto di finanziamento accessorio sia applicato il tasso annuo più favorevole per il cliente tra quello che si ottiene in base all'IRS 10 anni maggiorabile di uno spread massimo di 0,50 punti percentuali e quello contrattualmente previsto, come determinati - entrambi - alla data di rinegoziazione (e cioè la data nella quale si è conclusa tra le parti la rinegoziazione stessa).

Alla data di rinegoziazione, peraltro, è possibile rilevare sui principali quotidiani economici il valore del parametro Euroirs e del parametro di indicizzazione del mutuo (tipicamente Euribor) riferiti al giorno lavorativo precedente (sui quotidiani economici, ad esempio, sono pubblicati i tassi interbancari del giorno precedente).

Pertanto, qualora si dovesse far puntuale riferimento ai tassi relativi alla data di rinegoziazione non potremmo dichiarare al cliente il tasso del conto di finanziamento accessorio e ottemperare alla disciplina di trasparenza nei confronti dei consumatori. Qualora invece potessimo utilizzare i tassi pubblicati sui principali quotidiani economici del giorno di rinegoziazione (che fanno però riferimento al giorno lavorativo precedente) avremmo la possibilità di comunicare il tasso fisso al Cliente.

Per la determinazione del tasso da applicare al conto di finanziamento accessorio è possibile utilizzare il tasso IRS a 10 anni riferito al giorno lavorativo precedente alla data di rinegoziazione, così come pubblicato sui principali quotidiani economici, maggiorato eventualmente di uno spread massimo di 0,50 punti percentuali ovvero il minore tra questo e il tasso del mutuo contrattualmente previsto, relativo all'ultima rata scaduta.

E' possibile estendere le previsioni contemplate all'art. 3 DL e Convenzione (es. estensione al conto finanziamento accessorio dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo originario), anche a quelle tipologie di mutuo, a tasso variabile, ma con caratteristiche non contemplate dalla convenzione, qualora non siano state dichiarate dalla banca, quale 'condizione migliorativa in fase di adesione alla Convenzione?

NO

Nel calcolo della differenza rata da addebitare/accreditare sul conto finanziamento sono da escludere spese/oneri previsti contestualmente all'incasso della rata?

SI

A fronte della rinegoziazione di un mutuo in valuta estera, il conto di finanziamento accessorio deve essere aperto nella stessa valuta del mutuo oppure in euro? Se il conto in parola è aperto in valuta, qual è il tasso da applicare in sostituzione dell'IRS a 10 anni?

Poiché nel conto di finanziamento accessorio va addebitata la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e l'importo della rata risultante dall'atto di rinegoziazione, il conto stesso è tenuto nella medesima valuta in cui è regolato il mutuo. Il tasso cui fare riferimento è comunque l'IRS a 10 anni.

La rinegoziazione di cui in parola comporta l'accensione di un finanziamento accessorio in capo al cliente che affianca il mutuo esistente senza di fatto impattarne il piano di ammortamento?

SI.

E' corretto, che ai fini di vigilanza sia segnalato in capo al cliente un finanziamento aggiuntivo rispetto al suo mutuo?

SI.

Gli interessi di mora maturati sulle rate rinegoziate a partire dal 01/01/2009 devono essere addebitati alla parte finanziata unitamente alla rata rinegoziata, o devono confluire nel conto di finanziamento accessorio?

Gli interessi di mora maturati sull'ammontare della rate rinegoziate a partire dal 01/01/2009 possono essere trattati in funzione delle politiche adottate dalla banca ovvero addebitate sul conto di finanziamento accessorio.

Tra le risposte date ai quesiti inviati, è stato specificato che gli interessi di mora sono da calcolare sulla rata rinegoziata.

Questa impostazione apre due strade per quanto riguarda l'operatività sul conto di finanziamento accessorio:

- a) **addebito della differenza rata sul conto accessorio con valuta scadenza rata;**
- b) **addebito della differenza rata sul conto accessorio con data pagamento.**

Quale di queste soluzioni è da adottare?

Tutte le rate non pagate (comprehensive degli interessi di mora) fino alla data di rinegoziazione sono addebitate sul conto di finanziamento accessorio. Successivamente alla rinegoziazione, l'addebito della differenza di rata sul conto di finanziamento accessorio avviene con valuta scadenza rata.

ART. 5

Considerato che la proposta di rinegoziazione è effettuata nel rispetto della disciplina sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, in essa debba essere indicato l'ISC? Il dubbio è dovuto al fatto che l'ISC è composto dal tasso applicato e dagli oneri accessori e che nel caso in parola questi ultimi non sono dovuti.

E' da tenere presente che le Istruzioni di vigilanza in tema di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari prevedono al punto 9 della Sezione II che il contratto di mutuo ed il relativo documento di sintesi riportano un indicatore sintetico di costo (ISC) calcolato conformemente alla disciplina sul TAEG. In caso di rinegoziazione *ex art. 3 DL n. 93/2008* l'ISC a suo tempo indicato nel contratto di mutuo non è oggetto di modificazioni, atteso che resta inalterato il tasso applicato al mutuo stesso, stante il fatto che la rinegoziazione produce solo una riduzione dell'importo della rata: ciò induce a ritenere che tale ISC non debba essere nuovamente indicato nell'anzidetta proposta di rinegoziazione. Per quanto concerne l'ISC relativo al conto di finanziamento accessorio, può ritenersi che anche quest'ultimo non debba essere inserito nella proposta di rinegoziazione, atteso che il tasso cui sarà regolato il conto di finanziamento accessorio potrà definirsi solo nel momento in cui la proposta è accettata dal mutuatario.

ART. 6

La comunicazione di cancellazione ipotecaria va inviata solo dopo che si sia estinto il debito sul conto di finanziamento accessorio e non va già inviata al momento dell'estinzione del debito da mutuo più rinnovazione per giustificato motivo ostativo?

Ai sensi dell'art. 13, comma 8 sexies DL n. 7/2007 l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da mutuo si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita ed il creditore è tenuto (cfr. il comma 8 septies) a rilasciare al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione ed a trasmettere al conservatore la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data. Per data di estinzione dell'obbligazione garantita appare opportuno intendere quella in cui tutto il debito (ivi compreso quello derivante dal conto di finanziamento accessorio) sia stato rimborsato dal cliente. E' inoltre da tenere presente che l'estinzione non si verifica se il creditore, ricorrendo un giustificato motivo ostativo comunica la permanenza dell'ipoteca ai sensi del comma 8 novies del medesimo art. 13.

Art. 9

Quali sono le iniziative poste in essere dall'Associazione bancaria in merito alla guida di cui all'art. 9, comma 2 della Convenzione?

L'Associazione Bancaria Italiana sta definendo i contenuti della Guida di cui all'art. 9, comma 2 della Convenzione.