Accordo Abi-Tesoro. La cumulabilità dei rimedi all'aumento delle rate

Mutui, la rinegoziazione non blocca la portabilità

L'«opzione Bersani» sembra essere irreversibile

Marco Bellinazzo
Angelo Busani

Scelto "Tremonti", "Bersani" può essere tenuto di scorta; scelto, invece, "Bersani", per "Tremonti" non c'è spazio. Più chiaramente, per rimediare al caro-mutui, se si adotta il rimedio "Tremonti" (la cosiddetta "rinegoziazione imposta", prevista al Dl 93/2008), si può poi approfittare, se conviene, anche della "surrogazione Bersani" (e cioè della portabilità del mutuo, disciplinata al Dl 7/07); viceversa, la scelta della "Bersani" sembra impedire quella della "Tremonti". In ogni caso, invece, e, cioè, qualunque scelta si sia compiuta, si può tentare con la banca un rapporto *one-to-one* e cercare di spuntare una rinegoziazione *ad personam*.

Il cumulo

Quella che si presenterà nelle prossime settimane a decine di migliaia di mutuatari in affanno con il versamento mensile, insomma, non sarà sempre un'opzione senza ritorno. La cumulabilità dei rimedi all'ascesa dei tassi di interesse, però, alza il coefficiente di difficoltà della scelta.

Per quanto le banche si stiano adoperando per proporre indicazioni chiare nelle lettere che stanno spendendo in vista del termine del 29 agosto – come nell'offerta UniCredit pubblicata qui a fianco – l'informazione data ai clienti rischia di essere comunque incompleta. Lo è per forza di cose in relazione alla durata del "mutuo" accessorio legata alle future oscillazioni dell'Irs. Tanto è vero che la stessa UniCredit si premura evidenziando, nel caso preso in esame, che «in generale, la ristrutturazione comporta verosimilmente un esborso complessivo maggiore di quello che il mutuatario sosterrebbe continuando a rimborsare il mutuo secondo il piano di rimborso ad oggi in vigore».

Ma andiamo con ordine e vediamo i diversi scenari che si possono presentare per quando riguarda la cumulabilità degli strumenti. Il più facile da comprendere è quello che si verifica una volta scelta la portabilità: questa procedura implica la stipula di un nuovo mutuo, con una nuova banca, per andare a chiudere il vecchio mutuo (la nuova banca subentra nelle garanzie di cui era titolare la vecchia). Questa scelta impedisce dunque di ricorrere alla rinegoziazione imposta in quanto presupposto di quest'ultima è che il mutuo da rinegoziare già sussistesse al 28 maggio 2008: quindi, se oggi si stipula il nuovo mutuo per consentire alla banca di surrogarsi nell'ipoteca della vecchia banca, non è poi possibile rinegoziare questo nuovo mutuo con la rinegoziazione Tremonti. Ancora, c'è da considerare che per effettuare la rinegoziazione Tremonti, ci sarà spazio solo tra settembre e novembre, e quindi dovrebbe essere poco plausibile porsi un problema di rinegoziazione Tremonti dopo una portabilità Bersani, a meno che l'atto di surrogazione sia stato stipulato prima del 28 maggio 2008: ma si tratta evidentemente di casi rari, stante anche lo scarso entusiasmo che le banche hanno manifestato nel procedere con pratiche di surrogazione.

Più facilmente verificabile è, invece, l'ipotesi speculare rispetto a quella appena descritta, e cioè l'effettuazione di una "surrogazione Bersani" dopo aver approfittato della "rinegoziazione Tremonti". Questa evenienza si verifica se sia condotta in porto la rinegoziazione imposta in base al Dl 93/08, e cioè se si trasforma il mutuo, con effetto dal 1° gennaio 2009, da tasso variabile a tasso fisso, con rate di importo in linea con le condizioni che correvano sul mercato nel 2006.

Le «frecce» aggiuntive

Una volta ottenuto questo risultato, il mutuatario può avere ancora due frecce nella sua faretra:

- una che colpisce sicuramente il bersaglio, e cioè l'effettuazione di una pratica di portabilità (la stipula di un nuovo mutuo con un'altra banca, per chiudere il mutuo rinegoziato presso la vecchia banca), che la vecchia banca deve necessariamente accettare. Ovviamente, il nuovo mutuo deve essere di importo pari a quello che serve per estinguere sia le rate di ammortamento "ordinario" sia l'importo del cosiddetto "conto di finanziamento" formato con gli importi dovuti dal mutuatario alla banca, il cui pagamento viene rimandato posteriormente alla conclusione dell'ammortamento "ordinario" proprio per consentire la trasformazione del mutuo da variabile a fisso e per contenere le rate a livello 2006;
- una, invece, di esito incerto, e cioè il tentativo di una rinegoziazione "personalizzata" presso la banca con la quale è stata svolta la pratica di rinegoziazione "imposta". In altri termini, in quest'ultimo caso nulla impedisce che, una volta trasformato il mutuo da variabile a fisso, questa nuova posizione possa essere nuovamente oggetto di trattativa per mutarne tempi (per esempio allungandoli ulteriormente) e costi (per esempio intervenendo nuovamente sullo spread). La banca, però, non è "costretta" ad aderire alle richieste del cliente.

SU INTERNET

com

UN PROGRAMMA PER FARE IL TEST DI CONVENIENZA

Sul sito internet del Sole 24 Ore è possibile effettuare un test sulla rinegoziazione con un programma di calcolo che consente di capire se l'operazione conviene. A questo si affiancano un esempio di lettera di Unicredit, gli approfondimenti quotidiani e la lista, aggiornata con continuità, delle banche che aderiscono alla convenzione stipulata tra l'Abi e il Governo

www.ilsole24ore.com

Le alternative

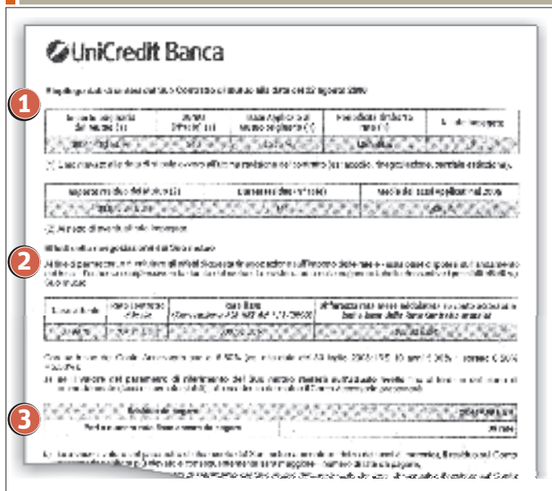
Rinegoziazione «libera»

- In alternativa alla rinegoziazione del decreto Tremonti, il mutuatario può chiedere una revisione delle condizioni del prestito (dalla durata al tasso)

La portabilità

- Altra via praticabile è la surroga prevista nel 2007 dal decreto Bersani-bis, con cui è possibile cambiare banca e condizioni del mutuo (salvo l'importo residuo) a patto di trovare una seconda banca che ne offra di migliori

IL CONFRONTO ARRIVA A DOMICILIO



La lettera di UniCredit

- Ecco la lettera che in questi giorni UniCredit, insieme alle altre 150 banche che hanno aderito alla Convenzione Abi-Tesoro, sta spedendo ai propri clienti, titolari di un mutuo variabile sottoscritto prima del 29 maggio 2008 per l'acquisto, la costruzione e/o la ristrutturazione dell'abitazione principale

Le condizioni

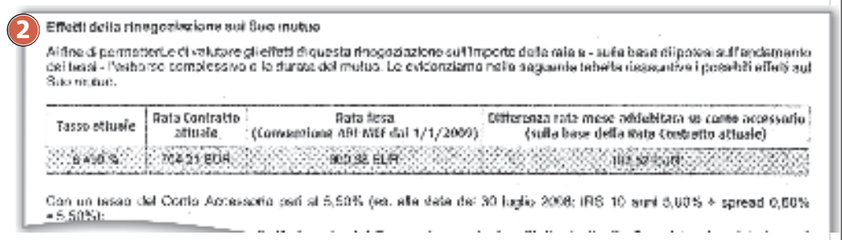
- Accettando la proposta della banca, il mutuatario potrà versare dal 1° gennaio 2009 una rata fissa calcolata in base alla media dei tassi del 2006
- La differenza tra la rata originaria e la nuova rata fissa sarà addebitata su un «conto di finanziamento accessorio» (sul quale andranno addebitate anche le rate già scadute e non pagate)
- Al conto accessorio sarà applicato un tasso che resterà fisso per tutta la durata del prestito e determinato dal livello di interessi più favorevole al mutuatario tra: l'Irs a 10 anni maggiorato di uno spread dello 0,50%; o il parametro di riferimento e lo spread previsti dal mutuo originario
- In entrambi i casi varranno le quotazioni rilevate tra il 22 agosto e il 31 dicembre 2008

L'adesione

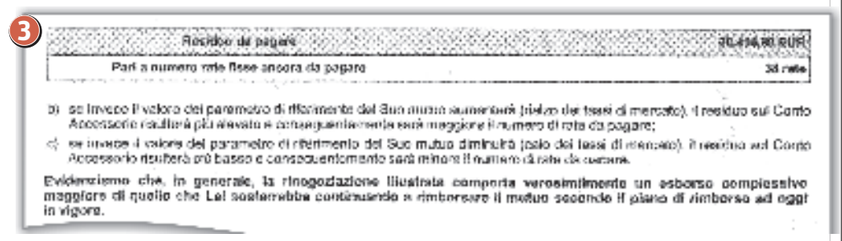
- La proposta dovrà essere firmata da tutti gli intestatari del mutuo e dagli eventuali garanti
- La stessa (insieme alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorierà allegata alla lettera) dovrà essere consegnata in filiale o spedita entro il 28 novembre 2008

Proposta personalizzata
La proposta di rinegoziazione formulata alla luce del Dl Tremonti (n. 93/08) e della Convenzione stipulata lo scorso 19 giugno tra l'Abi e il ministero dell'Economia, è "personalizzata". Nel caso preso in esame sono riportati l'importo e le condizioni del mutuo originario, l'importo residuo, le rate da pagare e la media dei tassi applicati nel 2006, pari a 4,420%

Gli effetti della rinegoziazione
La banca è tenuta a chiarire gli effetti immediati della rinegoziazione. Scontando un tasso attuale del 6,499% e una rata di 704 euro per un mutuo di poco più di 95mila euro, per esempio, applicando il meccanismo della Convenzione la rata fissa scende dal 2009 a 600,38 euro, mentre sul conto accessorio finiscono 103,82 euro



Il conto accessorio
La banca dovrà preventivare l'allungamento del piano di ammortamento diretto a saldare il debito del conto accessorio. Nel caso della lettera, con Irs stabile al 5% più uno spread dello 0,50%, alla scadenza del mutuo originario resteranno da pagare 38 rate. La banca avverte che l'operazione comporterà verosimilmente un esborso maggiore



PARADIGMA
ricerca e cultura d'impresa

I programmi dell'Autunno 2008

LA RIFORMA DEL RAPPORTO DI LAVORO NELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI
• Strumenti per la flessibilità • Misure contro l'assenteismo • Valorizzazione del merito, autonomia e responsabilità della dirigenza • Ottimizzazione della produttività • Riforma della contrattazione collettiva • Aspetti sanzionatori
Roma, 30 settembre e 1 ottobre 2008 - Grand Hotel St. Regis

LA NUOVA NORMATIVA DEL LAVORO NELLA MANOVRA D'ESTATE 2008 (DECRETO LEGGE n. 112/08)
• Il lavoro a chiamata • L'apprendistato • Il contratto a termine • Il libro unico del lavoro e le altre misure di semplificazione • Le misure di prevenzione e deflazione del contenzioso
Milano, 2 ottobre 2008 - Hotel Principe di Savoia

LE MISURE FISCALI CONTENUTE NEL DL 112/2008 LA CD. "MANOVRA D'ESTATE"
• Misure per banche e assicurazioni • Misure sui fondi immobiliari • "Robin Tax" • Misure su imprese del settore energia e idrocarburi • Misure per le imprese cooperative • Provvedimenti in materia di stock-option
Milano, 6 e 7 ottobre 2008 - Hotel Principe di Savoia

•LA PREVENZIONE E LA GESTIONE DEI RECLAMI ASSICURATIVI
•LA NUOVA DISCIPLINA DELLA R.C.A.
Milano, 8-9-10 ottobre 2008 - Hilton Milan Hotel

FATTURAZIONE ELETTRONICA E CONSERVAZIONE SOSTITUTIVA DEI DOCUMENTI CONTABILI E FISCALI
Con la collaborazione di: ANORC
Milano, 14 e 15 ottobre 2008 - Hilton Milan Hotel

***GOVERNANCE* E CONTROLLI SOCIETARI**
• I controlli interni ed esterni • Le interrelazioni tra i diversi organi di controllo • L'adeguatezza degli assetti organizzativi • Le soluzioni per l'ottimizzazione dei sistemi di *governance* e di controllo • La disciplina dei controlli nei gruppi industriali, bancari e assicurativi
Milano, 14 e 15 ottobre 2008 - Hotel Principe di Savoia

Legge n. 48/2008
REATI INFORMATICI
• Le fattispecie di reato e l'aggiornamento dei modelli organizzativi di gestione e controllo
Milano, 15 e 16 ottobre 2008 - Hilton Hotel Milano

Legge n. 231/2001 ed evoluzioni correlate
LA RESPONSABILITA' AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI
• Le estensioni recenti • Le nuove aree di responsabilità prevedibili • La declinazione dei modelli organizzativi di gestione e controllo
Milano, 17 ottobre 2008 - Hilton Hotel Milano

IL TESTO UNICO SULLA SALUTE E LA SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO
PRIME APPLICAZIONI OPERATIVE E PROSPETTIVE DI MODIFICA
Milano, 20 e 21 ottobre 2008 - Hotel Principe di Savoia

FORUM GARANZIE
LE GARANZIE REALI E PERSONALI NEI RAPPORTI BANCARI: LA CONCESSIONE DEL FINANZIAMENTO E LA TUTELA DEL CREDITORE
• Le novità normative e giurisprudenziali • L'utilizzazione di schemi atipici • La prassi internazionale • Le procedure concorsuali • Le dinamiche processuali
Milano, 21-22-23 ottobre 2008 - Hilton Milan Hotel Roma, 11-12-13 novembre 2008 - Hilton Cavalieri

IL BILANCIO CONSOLIDATO 2008
• I principi contabili nazionali e il progetto di adozione della direttiva 51 • Le novità nei principi contabili internazionali e il nuovo principio ifrs 3 • I principi contabili internazionali e l'impatto fiscale
Milano, 21-22-23 ottobre 2008 - Hilton Milan Hotel

IL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI
• Le novità normative e giurisprudenziali • La contrattazione preliminare • Le tecniche di redazione degli atti e la loro pubblicità • I contratti di circolazione degli immobili • La fiscalità • La mediazione immobiliare • La responsabilità del notaio
Milano, 27-28-29 ottobre 2008 - Hotel Principe di Savoia Roma, 5-6-7 novembre 2008 - Hilton Cavalieri

IL TERZO DECRETO CORRETTIVO E LE RECENTI MODIFICHE AL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI
• La nuova procedura di project financing • Il ricorso al subappalto • L'avvalimento • I criteri di aggiudicazione • Tutela e sicurezza dei lavoratori • Le sorti del contratto in caso di annullamento • Arbitrati e risoluzione delle controversie
Milano, 29 e 30 ottobre 2008 - Hilton Milan Hotel Roma, 2 e 3 dicembre 2008 - Hilton Cavalieri

Per ricevere il programma completo ed iscrizioni rivolgersi a: **PARADIGMA srl - Via Viotti 9 - 10121 Torino** - Tel. 011/538686 r.a. - fax 011/5621123
www.paradigma.it info@paradigma.it
I partecipanti potranno aderire all'intero convegno o alle singole giornate di studio e potranno formulare, al termine di ogni relazione, quesiti che saranno approfonditi in sede di seminario.