

Roma

17 dicembre 2007

Prot. OC/LG/OF/CR/006383

Agli Associati

Loro sedi

Portabilità del mutuo – art. 8 legge n. 40/2007

L'Associazione Bancaria Italiana ha definito una procedura sulla portabilità nei contratti di mutuo, di cui all'art. 8 del DL n. 7/2007, convertito con modificazioni nella legge n. 40/2007 (cfr. allegato). Con nota del 13 dicembre scorso l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ne ha preso atto.

La procedura - improntata a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi - *non permette di applicare alcun costo di qualsiasi natura* al cliente ed interviene solo nella fase esecutiva di un'operazione di portabilità del mutuo, ovvero a valle del processo di scelta della banca subentrante effettuato dal cliente.

Ai fini della concessione del nuovo mutuo le banche sono libere di adottare la procedura in esame ovvero di definire soluzioni operative alternative.

La predetta procedura si articola in tre fasi:

- (i) Avvio della procedura – Il cliente 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 provvede, tramite sistemi di colloquio interbancario, a comunicare alla banca originaria la richiesta del cliente e la data di formalizzazione dell'operazione;
- (ii) Comunicazione dell'importo del debito residuo - La banca originaria, di norma entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta, comunica alla banca subentrante, avvalendosi dei predetti sistemi di colloquio interbancari,

l'importo del debito residuo alla data concordata per la formalizzazione dell'operazione, confermando anche tale data. Analoga informazione è contestualmente fornita dalla predetta banca originaria al cliente.

- (iii) Formalizzazione dell'operazione di portabilità – La banca subentrante procede al perfezionamento dell'operazione mediante stipula del contratto di mutuo e contestuale rilascio dalla banca originaria, contro pagamento di quanto dovuto, di apposita quietanza. La banca subentrante provvede a richiedere ai sensi dell'art. 2843 cod. civ. l'annotazione del trasferimento a suo favore della garanzia ipotecaria già iscritta.

Al fine di realizzare le predette modalità di colloquio interbancario, e in analogia con quanto previsto per le altre procedure di trasferibilità, l'Associazione Bancaria Italiana sta definendo il regolamento della procedura di trasferibilità dei dati del mutuo, attraverso la procedura di Allineamento Elettronico Archivi (AEA), nonché un facsimile del modulo della richiesta con cui il cliente avvia la procedura di portabilità in parola, che verranno a breve inviate agli Associati.

La procedura per la portabilità nei contratti di mutuo è comunque immediatamente operativa, a prescindere dalla data di disponibilità della procedura di colloquio elettronico interbancario.

Distinti saluti.

Giuseppe Zadra
Direttore Generale



Codice Attività: OC3000

ALLEGATO

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.

La procedura si articola in 3 fasi.

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

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).