



Dott. Cinzia BRUNELLI - NOTAIO
Piazza Orsi Mangelli n. 1 - 47122 FORLÌ (Italy)
Tel. (+39) 0543.31109 - Fax (+39) 0543.25661
C.F. BRN CNZ 55C45 D704X - Partita I.V.A. 01991260405
cbrunelli@notariato.it
<http://www.notaiobrunelli.it>

MUTUI IPOTECARI PRIMA CASA

1. - MUTUI STIPULATI O ACCOLLATI FINO AL 31/10/2008

TETTO AI TASSI DI INTERESSE

- OPERATIVITA':**
- automatica
 - limitata a rate da corrispondere nel 2009
 - tetto previsto per le rate: si applica il tasso maggiore tra
 - a) il 4% senza spread, spese varie o altre maggiorazioni
 - b) il tasso contrattuale fino (al lordo dello spread)
 - differenza a carico dello Stato

PROFILI OGGETTIVI:

- mutui garantiti da ipoteca
- sottoscritti, accollati, rinegoziati o surrogati entro il 31/10/2008
- mutui di scopo: acquisto, costruzione e ristrutturazione di abitazione principale
- mutui a tasso non fisso (tasso variabile, a rata fissa ma con tasso e durata variabili)

PROFILI SOGGETTIVI:

- mutuatario persona fisica;
- mutuante: indifferente

2. - MUTUI STIPULATI DAL 11/11/2008 AL 31/12/2008

Nessuna previsione legislativa.

3. - MUTUI STIPULATI DAL 1/1/2009 **PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE**

PROFILI OGGETTIVI:

- mutui garantiti da ipoteca
- sottoscritti dal 1/1/2009
- mutui di scopo: acquisto di abitazione principale

PROFILI SOGGETTIVI:

- mutuatario persona fisica;
- mutuante: banche o intermediari finanziari

PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE: mutuo a tasso variabile indicizzato a scelta tra:

- a) tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE: condizioni alle quali BCE è disposta ad effettuare transazioni con il mercato
- b) Euribor : tasso di riferimento utilizzato dalle banche per calcolare il costo del denaro

OBBLIGHI. Dovere di informazione delle banche.

SANZIONE: amministrativa pecuniaria da lire 10 milioni a lire 120 milioni.

MUTUI IPOTECARI PRIMA CASA.

Un rimedio strutturale finalizzato a ricondurre forzatamente ad equità i mutui prima casa, la cui rilevanza sociale in un periodo di crisi economica richiede sempre maggiore attenzione da parte del legislatore, è stato introdotto con l'art. 2 del D.L. 29/11/2008, n. 185, convertito con modificazioni con legge 28/1/2009, n. 2, art. 1 e successivamente modificato dall'art. 2, comma 3, D.L. 1/7/2009, n. 78, convertito con modificazione dalla legge 3/8/2009, n. 102.

Si tratta di una vera e propria novità legislativa con la quale il legislatore è intervenuto a dettare limiti di riferimento a tassi di interessi e *spread*, indipendentemente da qualsiasi altra previsione contrattuale.

La normativa si muove su due direzioni, fino a comprendere l'intero panorama dei mutui prima casa, siano essi già in ammortamento o meno.

1. - MUTUI IPOTECARI PRIMA CASA STIPULATI O ACCOLLATI FINO AL 31/10/2008 - TETTO AI TASSI DI INTERESSE

Con riferimento ai mutui già in essere e con disposizione cogente ed inderogabile, ma di portata temporanea, ossia per le sole rate da corrispondere nel corso dell'anno 2009, il legislatore ha stabilito un tetto al loro importo art. 2, commi 1, 2, 3, 4 e 5 del D.L. 29/11/2008, n. 185, convertito con modificazioni con legge 28/1/2009, n. 2.

La previsione opera automaticamente, sia nei rapporti fra le parti contrattuali, sia nei rapporti delle medesime con lo Stato, senza che sia richiesta alcuna manifestazione di volontà delle parti contrattuali e, quindi, anche indipendentemente dalla diversa volontà delle medesime e senza necessità di alcun atto di rinegoziazione.

- AMBITO DI APPLICAZIONE.

La normativa si applica soltanto laddove ricorrano i seguenti requisiti:

1. - mutui (esclusi i finanziamenti di tipo diverso) garantiti da **ipoteca** (si tratta di un requisito puntualizzato solo con la legge di conversione!);

2. - mutui sottoscritti fino al 31/10/2008. Vi rientrano i mutui:

- **accollati** anche a seguito di frazionamento, purché l'accollo sia intervenuto entro il 31/10/2008;

- **rinegoziati** (in entrambe le ipotesi di rinegoziazione volontaria Bersani e rinegoziazione obbligatoria Tremonti), purché la rinegoziazione sia intervenuta entro il 31/10/2008

- oggetto di **portabilità** (surroga) purché il nuovo contratto di mutuo sia stato concluso entro il 31/10/2008;

- mutui **cartolarizzati** o oggetto di emissione di obbligazioni bancarie garantite ai sensi della legge 30/4/1999, n. 130 (come precisato, nel silenzio della legge, dalla *Circolare MEF 29/12/2008, n. 117852.* e ribadito dalla *Circolare MEF 13/2/2009, n. 11434*).

3. - mutui di scopo, ossia mutui **prima casa**: finalizzati all'acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale (tranne quelle di categoria catastale A1, A8 e A9¹). Il provvedimento direttoriale del 4/3/2009 puntualizza la necessità, per fruire delle agevolazioni, che vi sia il *possesso dell'abitazione* e che la stessa abbia i *medesimi requisiti* secondo le risultanze *catastali*;

4. - mutui il cui mutuatario sia persona fisica, come d'altra parte si deduce anche dal precedente requisito "prima casa". Sembra che il requisito debba sussistere al momento del pagamento delle rate, non rilevando invece il fatto che il mutuatario originario fosse un soggetto diverso (ad es. accollo del mutuo contratto dal costruttore).

¹Le **categorie catastali** menzionate si riferiscono alle seguenti tipologie di immobili:

- categoria A/1: abitazioni di tipo signorile;

- categoria A/8: abitazioni in ville;

- categoria A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

Non è richiesta invece alcuna qualifica per il soggetto mutuante (il silenzio del legislatore farebbe ipotizzare anche il mutuante privato), essendo pertanto del tutto indifferente la circostanza che il mutuo sia concesso da banche o da altri soggetti.

5. - mutui con tasso contrattuale non superiore al 4% al momento della stipula del contratto, intendendosi per tale il *tasso finito* al lordo dello *spread*, ossia la somma dello *spread* e del parametro di indicizzazione (ad es. Euribor), come si desume - pur in mancanza di una espressa indicazione in tal senso - dagli esempi riportati nella *Circolare MEF 13/2/2009, n. 11434*.

La *Circolare MEF 13/2/2009, n. 11434* è infatti intervenuta a meglio qualificare il termine "*tasso contrattuale alla data di sottoscrizione del contratto*" (tasso annuo nominale - TAN), prendendo in considerazione le seguenti ipotesi:

a) per i mutui con un periodo iniziale di preammortamento: il tasso applicabile alla prima rata di ammortamento;

b) per i mutui con tasso agevolato iniziale: il tasso applicabile alla prima rata successiva al termine del periodo di agevolazione;

c) per i mutui oggetto di rinegoziazione (volontaria o obbligatoria) o di acollo (anche a seguito di frazionamento): il tasso applicabile alla prima rata di ammortamento dopo la rinegoziazione o l'acollo;

d) per i mutui oggetto di portabilità: il tasso contrattuale alla data di sottoscrizione del nuovo contratto di mutuo;

e) per i mutui oggetto di rinegoziazione obbligatoria ex art. 3 D.L. n. 93/2008 (cd. rinegoziazione Tremonti):

- l'importo da addebitare sul conto di finanziamento accessorio nel corso del 2009 è dato dalla differenza - se positiva - tra l'importo della rata calcolata ex art. 2 D.L. 185/2008 e l'importo della rata calcolata ex art. 3 D.L. 93/2008;

- in caso di differenza negativa, generando un salvo positivo in favore del cliente, questa è posta a riduzione del conto di finanziamento accessorio fino all'azzeramento dello stesso, dopo di che l'importo della rata è ridotto ex art. 2, commi 1-3 D.L. n. 185/2008.

6. - mutui a tasso non fisso. La terminologia utilizzata fa supporre la volontà di riferirsi non solo ai mutui a tasso variabile, ma a tutti i mutui diversi da quelli a tasso fisso, qualunque sia il tipo di indicizzazione previsto per gli interessi

Sul punto la *Circolare MEF 13/2/2009, n. 11434* (pubblicata sulla G.U. n. 48 del 27/2/2009) ha precisato che rientrano nell'applicazione della normativa anche i:

a) mutui che non siano a tasso fisso per l'intera durata dell'ammortamento;

b) mutui a rata fissa, ma con tasso e durata variabili, nel qual caso l'effetto del contributo dello Stato si evidenzierà sulla minor durata del mutuo, piuttosto che sull'ammontare della rata che, per contratto, rimane fissa al variare del parametro di indicizzazione. In tal caso il contributo dello Stato è pari alla differenza - rata per rata - tra la quota di interessi a tasso contrattualmente vigente e la quota di interessi risultante dall'applicazione del tasso di cui all'art. 2, comma 1, del D.L. n. 185/2008.

Rimangono **dubbi**, in mancanza di indicazioni del legislatore o di chiarimenti, su:

- mutui a tasso misto (ossia che prevedano l'opzione tra tasso fisso e tasso variabile o viceversa). Sul punto si ritiene rientrino nell'ambito di applicazione del D.L. 185/2008, sulla base dei presupposti utilizzati dalla *Circolare MEF 13/2/2009, n. 11434*, purché nel 2009 si trovino in periodo di applicazione di tasso variabile (ossia siano a tasso non fisso).

- mutui con tasso variabile già superiore al 4% al momento della stipula. Sul punto da un lato si ritiene che anche in questo caso sia efficace il limite oltre il quale interviene lo Stato, limite rappresentato dal tasso pagato in corrispondenza della prima rata. Non manca tuttavia chi propende per un'interpretazione più restrittiva.

- **Temporaneità del beneficio**, limitato alle rate da corrispondere nell'anno 2009. In mancanza di indicazioni da parte del legislatore, nella previsione dovrebbero rientrare non solo le rate naturalmente in scadenza nell'anno 2009, secondo le previsioni del piano di ammortamento, ma anche le eventuali rate di mutuo arretrate e che vengano pagate nel 2009. Potrebbero ritenersi esclusi, invece, gli importi versati a titolo diverso, quali per esempio quelli corrisposti a titolo di estinzione anticipata, in quanto tecnicamente non sono qualificabili come "rate".

Sul punto la *Circolare MEF 29/12/2008, n. 117852* intervenuta nelle more della conversione del D.L. 185/2008, ha fornito chiarimenti interpretativi precisando che "le rate interessate sono tutte quelle da corrispondere nel corso del 2009" (optando così per una sorta di criterio di cassa, anziché di competenza) e che il criterio di calcolo individuato dalla legge si applica all'intero importo della rata e non solo al rateo riferibile al 2009.

Sul punto è intervenuta anche la *Circolare MEF 13/2/2009, n. 11434* precisando che il contributo dello Stato si applica anche ai mutuatari in ritardo nei pagamenti e per le sole rate scadenti nel 2009, a me-

no che (prima o nel corso del 2009) non sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto. In questa ipotesi, le banche calcoleranno le rate al netto del contributo dello Stato.

- TETTO PREVISTO PER LE RATE.

L'importo delle rate, a carico del mutuatario, è calcolato applicando il tasso maggiore tra:

- il 4 per cento senza *spread*, spese varie o altro tipo di maggiorazione e
- il *tasso contrattuale* alla data di sottoscrizione del contratto, intendendo per tale il *tasso finito* al lordo dello *spread*.

Il suddetto criterio di calcolo tuttavia non si applica nel caso in cui le condizioni contrattuali determinano una rata di importo inferiore.

L'eccedenza rispetto al 4% viene invece corrisposta alla banca dallo Stato, a fondo perduto, ossia senza che venga poi in futuro riaddebitata al mutuatario.

- ACCOLLO DELL'ECEDENZA DA PARTE DELLO STATO.

Con previsione del tutto inusuale, che lascia ben trasparire la gravità della situazione economica attuale il legislatore dispone che la differenza tra gli importi, a carico del mutuatario, delle rate come sopra determinate e quelli derivanti dall'applicazione delle condizioni contrattuali dei mutui sia assunta a carico dello Stato, con previsione espressa anche della relativa copertura finanziaria (comma 4: 350 milioni di euro per l'anno 2009)².

Proprio da questo aspetto del tutto eccezionale della normativa (accollo in capo allo Stato) si comprende la *ratio* della temporaneità della previsione ed anche la sua durata annuale.

Con **provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate** in data **4/3/2009**, sono state stabilite:

a) le modalità per la comunicazione alle banche e agli intermediari finanziari dei contribuenti per i quali, sulla base delle informazioni disponibili presso l'Anagrafe tributaria, possono ricorrere le condizioni per l'applicabilità della normativa. In particolare si precisa che deve trattarsi di soggetti

- intestatari di mutuo ipotecario;
- acquirenti di abitazione appartenente alle categorie catastali A1, A8 e A9;
- possessori di abitazione con i medesimi requisiti in base ai dati catastali.

Il provvedimento precisa inoltre che gli aventi diritto non inclusi nell'elenco possono richiedere alla banca o all'intermediario finanziario mutuante l'applicazione delle disposizioni qui in esame mediante *autocertificazione* per attestare il possesso dei requisiti.

b) le modalità tecniche per garantire ai medesimi operatori l'attribuzione di un *credito d'imposta*, pari alla parte di rata a carico dello Stato. A questo proposito il provvedimento 4/3/2009 precisa che:

- la *quota delle rate* per ciascun mutuatario posta a carico dello Stato è *determinata dalle singole banche* o intermediari finanziari; ed *anticipata* da questi *al mutuatario*, che lo riceverà con accredito sul conto corrente e con valuta del giorno di scadenza della rata a cui si riferisce.

Nel caso di mutuatari titolari di un conto corrente presso una banca diversa dal mutuante, il contributo deve essere accreditato con valuta del giorno di scadenza rata. Se ciò non fosse possibile, il contributo deve essere riconosciuto applicando un rendimento annuo dell'1,38% per il periodo compreso tra scadenza della rata e relativo accredito (Circolare MEF 30/4/2009, n. 35256).

- l'assunzione da parte dello Stato delle quote delle rate a suo carico è effettuata mediante l'attribuzione di un *credito di imposta* utilizzabile esclusivamente in compensazione ai sensi dell'art. 17 del d. lgs. 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni (ossia indicando l'ammontare maturato ed il relativo utilizzo in una sezione ad hoc del modello 770/2010 relativo all'anno 2009).

c) le modalità tecniche per il monitoraggio dei relativi flussi finanziari, anche ai fini dell'eventuale adozione dei provvedimenti necessari per individuare le risorse necessarie per finanziare l'operazione.

Nelle more della conversione del D.L. 185/2008, è intervenuta la Circolare MEF 29/12/2008, n. 117852 che ha fornito chiarimenti interpretativi in ordine alle modalità di corresponsione del contributo dello Stato a favore dei mutuatari, invitando le banche a contenere al massimo eventuali ritardi nell'applicazione della normativa e comunque non oltre il mese di febbraio 2009, tenendo comunque indenni i mutuatari da tali ritardi.

Circolare MEF 30/4/2009, n. 35256 ha fornito ulteriori chiarimenti interpretativi:

- ribadisce l'accesso automatico alle agevolazioni;
- l'autocertificazione da parte dei soggetti non inclusi nell'elenco trasmesso dalle Entrate a ciascuna filiale deve essere presentata alla propria banca entro il 31/1/2010;

² Le eventuali minori spese a carico dello Stato per l'anno 2009, rispetto all'importo di 350 milioni di euro sono destinate al finanziamento di assegni familiari (comma 5-bis).

- simile richiesta potrà essere presentata da chi intende chiedere l'agevolazione per un immobile diverso da quello incluso nell'elenco dell'agenzia delle entrate;
- nel caso di finanziamento intestato a più mutuatari, non tutti provvisti dei requisiti di legge, le agevolazioni vengono riconosciute sulla parte di rata corrispondente alla quota degli intestatari dei requisiti sul totale degli intestatari.

2. - MUTUI IPOTECARI PRIMA CASA STIPULATI DAL 1/11/2008 al 31/12/2008

Nessuna previsione legislativa è dettata con riferimento ai mutui stipulati in tale lasso temporale, rimanendo essi esclusi sia dall'applicazione del tetto massimo del 4%, sia dai doveri di più compiuta informativa previsti per i mutui stipulati dal 2009 in poi.

3. - MUTUI IPOTECARI PRIMA CASA STIPULATI DAL 1/1/2009 - PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE

Il quinto comma dell'art. 2 del D.L. 29/11/2008, n. 185, convertito con modificazioni con legge 28/1/2009, n. 2, detta invece la disciplina di riferimento per i mutui "nuovi", per i quali non sarebbe logica alcuna previsione cogente ed inderogabile, essendo l'autonomia privata libera di autodeterminarsi.

Per tali mutui è previsto un dovere di informazione in capo al soggetto mutuante: a partire dal 1° gennaio 2009, le banche e gli intermediari finanziari che offrono alla clientela mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale devono assicurare ai medesimi clienti la possibilità di stipulare tali contratti a tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca centrale europea.

- AMBITO DI APPLICAZIONE.

La normativa si applica soltanto laddove ricorrano i seguenti requisiti:

- mutui garantiti da ipoteca;
- mutui stipulati dal 1/1/2009 in poi;
- mutui di scopo, ossia mutui prima casa: finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale. In questa previsione, a differenza di quanto prevede il comma 2 per l'ipotesi precedente, sono omesse le ulteriori indicazioni relative all'inclusione della costruzione e ristrutturazione di prima casa e all'esclusione di alcune categorie catastali, il che fa supporre che non si tratti di una dimenticanza, ma piuttosto di una scelta precisa;
- mutui il cui mutuatario sia persona fisica, requisito questo non espressamente indicato dal legislatore (a differenza dal comma 2, ma discendente dallo scopo cui il mutuo deve essere finalizzato, ossia l'acquisto di una "prima casa" tecnicamente compatibile solo con un acquirente persona fisica).
- mutui i cui mutuatari, a differenza sempre dal comma 2, possono/devono essere banche o intermediari finanziari iscritti negli elenchi di cui agli artt. 106 e 107 T.U.B.

Nel testo originario del decreto legge erano contemplate soltanto le banche, mentre la legge di conversione ha aggiunto anche gli intermediari finanziari.

- PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE

Il beneficio *de quo* consiste nel poter scegliere un mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca centrale europea, anziché all'Euribor.

Il tasso BCE è il tasso di riferimento per la politica monetaria della Banca centrale europea e, come tale, è un tasso stabile, che esprime le condizioni alle quali la Banca centrale europea è disposta ad effettuare transazioni con il mercato; esso subisce pertanto variazioni solo in occasione di cambiamenti nella politica monetaria.

L'Euribor (acronimo per *Euro interbank offered rate*), invece, è il tasso di riferimento utilizzato dalle banche per calcolare il costo del denaro; essendo calcolato quotidianamente, è certamente molto più volatile rispetto al tasso Bce.

Si tratta di scegliere di ancorare le rate del mutuo ad un parametro meno volatile e più trasparente, ossia ad un tasso che consente di evitare le forti oscillazioni legate allo spesso cattivo funzionamento dei mercati monetari.

Così, a titolo di esempio, si consideri che:

- il tasso di rifinanziamento principale (main refinancing operations) corrisponde all'1% così fissato con decorrenza dal 13/5/2009;
- il tasso Euribor invece alla data del 16/10/2009: 1 mese 0,43% - 3 mesi 0,74% - 6 mesi 1,02%.

La modifica del tasso BCE influenza immediatamente la rata del mutuo, mentre la modifica del tasso Euribor ha un impatto più graduale.

L'effettiva convenienza di tale scelta va valutata attentamente, dipenderà dai diversi *spread* che le banche decideranno di applicare all'uno e all'altro tasso e non necessariamente la scelta del tasso BCE può rivelarsi conveniente sotto l'aspetto finanziario, nel lungo periodo.

A questo proposito, il Sole 24 Ore del 10/1/2009 ha dato notizia del fatto che le banche, che hanno i mutui ancorati al tasso Bce, pare abbiano operato un aumento dello *spread*, secondo quanto denunciato da alcune associazioni di consumatori.

Proprio per evitare ingiustificati aggravii di costi a carico dei clienti, il legislatore precisa che il tasso complessivo applicato in tali contratti è (*rectius* deve essere) in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte.

Non è però posto alcun limite allo *spread* di riferimento, ragione per cui le banche sono sostanzialmente libere di autodeterminarsi, nei limiti tuttavia di quanto appena precisato.

Sarà pertanto possibile per le parti accordarsi su mutui a tasso fisso o a tasso variabile, con qualsiasi parametro di indicizzazione e con qualsiasi *spread*.

Al di là del dovere di informazione in capo alla banca e della possibilità di scelta che deve essere lasciata al cliente, null'altro è previsto. E' evidente l'intento del legislatore di indurre i mutuatari a una scelta più consapevole rispetto al passato e di vincolare le banche a precisi doveri di informazione e di offerta di prodotti.

- OBBLIGHI IN CAPO A BANCHE E INTERMEDIARI FINANZIARI

Il legislatore dispone che i soggetti mutuanti siano tenuti a osservare le disposizioni emanate dalla Banca d'Italia per assicurare adeguata pubblicità e trasparenza all'offerta di tali contratti e alle relative condizioni.

E' poi prevista la trasmissione alla Banca d'Italia, con le modalità e nei termini da questa indicate, di segnalazioni statistiche periodiche sulle condizioni offerte e su numero e ammontare dei mutui stipulati.

Sul punto è intervenuta la Banca d'Italia con un comunicato pubblicato sulla G.U. n. 14 del 19/1/2009, contenente disposizioni di vigilanza in materia di mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale, concedendo alle banche un lasso temporale fino al 1/3/2009 per predisporre la documentazione aggiuntiva richiesta dalla legge e redatta ai sensi della vigente disciplina sulla trasparenza delle condizioni contrattuali. Si dovrà trattare, più in particolare, di un documento contenente informazioni generali sulle diverse tipologie di mutui offerti ed avente il seguente contenuto:

- a) elenco di *tutti i prodotti di mutuo offerti dalla banca*, facendo rinvio ai rispettivi fogli informativi;
- b) indicazione chiara di *caratteristiche e rischi* tipici delle operazioni di mutuo di cui al punto a), secondo modalità tali da agevolare la clientela nella comprensione delle principali differenze tra i diversi prodotti offerti.

Per ciascuno dei prodotti in questione devono poi essere indicati:

- tasso di interesse (in caso di tasso variabile, sono indicati lo *spread*, il parametro di riferimento e l'ammontare del tasso al momento della pubblicità, con avvertenza che si tratta di un mero esempio);
- durata minima e massima del mutuo;
- modalità di ammortamento;
- periodicità delle rate.

Il documento così predisposto dovrà essere inviato ai clienti che hanno un mutuo in essere con la banca, in occasione della prima comunicazione periodica utile.

- SANZIONI IN CAPO AI MUTUANTI

Per l'inosservanza delle disposizioni del quinto comma dell'art. 2 del D.L. 29/11/2008, n. 185, convertito con modificazioni con legge 28/1/2009, n. 2 e delle relative istruzioni applicative emanate dalla Banca d'Italia, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista all'articolo 144, comma 3, del d. lgs. n. 385/93³. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'articolo 145 del citato testo unico di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993.

³ Si tratta di una *sanzione amministrativa pecuniaria da lire dieci milioni a lire centoventicinque milioni*.