

---

## LA RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI:

### LE NUOVE DISPOSIZIONI DEL DECRETO SVILUPPO

Con il Decreto legge approvato dal Consiglio dei Ministri in data 5 maggio 2011 recante disposizioni urgenti per l'economia (il "**Decreto Sviluppo**"), non ancora pubblicato in Gazzetta Ufficiale, sono state introdotte, *inter alia*, nuove disposizioni in materia di rinegoziazione dei mutui ipotecari.

Le nuove disposizioni (articolo 8, comma 8, del Decreto Sviluppo) farebbero idealmente parte di quelle misure, come la sospensione delle rate di mutuo per le famiglie (Piano Famiglie) nonché per le piccole e medie imprese (Avviso Comune), dirette a sostenere e ad agevolare i mutuatari in difficoltà.

---

Maggio 2011

## 1. LA RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI IPOTECARI

All'articolo 8, comma 8, del Decreto Sviluppo, si introduce un'ipotesi di rinegoziazione *ex lege* dei mutui ipotecari: in particolare, qualora il mutuatario ne faccia richiesta, il finanziatore avrà l'obbligo di concedere la rinegoziazione, purché ricorrano i presupposti previsti dal Decreto Sviluppo.

Specificamente, all'articolo 8, comma 8, del Decreto Sviluppo, si stabilisce che il mutuatario il quale, prima dell'entrata in vigore di queste nuove disposizioni, abbia stipulato o si sia accollato anche a seguito di frazionamento un contratto di mutuo ipotecario, ha diritto di ottenere dal finanziatore la rinegoziazione del mutuo, a condizione che:

- (i) il mutuo sia stato stipulato per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione;
- (ii) l'importo originario del mutuo non sia superiore a 150 mila euro;
- (iii) il mutuo sia a tasso e a rata variabile per tutta la durata del contratto;
- (iv) il mutuatario, al momento della richiesta di rinegoziazione, presenti un'attestazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 30 mila euro;
- (v) il mutuatario non abbia avuto ritardi nel pagamento delle rate di mutuo.

## 1.1. GLI EFFETTI DELLA RINEGOZIAZIONE

### Sostituzione del tasso variabile con il tasso fisso

La rinegoziazione comporta la sostituzione del tasso variabile applicato al mutuo con un tasso annuo nominale fisso non superiore al tasso che si ottiene applicando (i) il minore tra l'IRS in euro a 10 anni e l'IRS in euro di durata pari alla durata residua del mutuo ovvero, se non disponibile, la quotazione dell'IRS per la durata precedente, riportato alla data di rinegoziazione alla pagina ISDAFIX 2 del circuito *reuters*, più (ii) uno *spread* pari a quello indicato, ai fini della determinazione del tasso, nel contratto di mutuo.

### La sorte delle garanzie

La rinegoziazione del mutuo non comporta la novazione delle garanzie ipotecarie originariamente prestate. In particolare, il Decreto Sviluppo prevede che le garanzie ipotecarie già prestate a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere il rimborso del debito, risultante alla originaria data di scadenza del mutuo, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione.

## 1.2. L'ALLUNGAMENTO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO

Il mutuatario ed il finanziatore possono concordare che la rinegoziazione comporti anche l'allungamento del piano di rimborso del mutuo per un periodo massimo di cinque anni, purché la durata residua del mutuo all'atto della rinegoziazione non diventi superiore a venticinque anni. La possibilità di un

accordo sull'allungamento del piano di rimborso del mutuo rinegoziato sarebbe stata introdotta per attenuare l'effetto negativo collegato al passaggio da un tasso variabile ad un tasso fisso.

## **2. LA RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI CARTOLARIZZATI**

Il Decreto Sviluppo fa espresso riferimento alla rinegoziazione di mutui che siano stati oggetto di operazioni di cartolarizzazione.

In particolare, a tale riguardo, all'articolo 8, comma 8, lettere (d) ed (e), si prevede che:

(i) la disposizione relativa alla sopravvivenza delle garanzie ipotecarie originariamente prestate a garanzia del mutuo oggetto di rinegoziazione (si veda in proposito il precedente paragrafo 1.1) si applica anche al finanziamento erogato dalla banca al mutuatario in qualità di debitore ceduto nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione o di emissione di obbligazioni bancarie garantite, al fine di consentire il rimborso del mutuo secondo il piano di ammortamento in essere al momento della rinegoziazione. In tal caso, la banca è surrogata di diritto nelle garanzie ipotecarie, senza il compimento di alcuna formalità o annotazione, ma la surroga ha effetto solo a seguito dell'integrale soddisfacimento del credito vantato dal cessionario del mutuo oggetto dell'operazione di cartolarizzazione (*i.e.* società per la cartolarizzazione, "SPV") o di emissione di obbligazioni bancarie garantite (articolo 8, comma 8, lettera d), Decreto Sviluppo);

(ii) qualora la banca, al fine di realizzare la rinegoziazione, riacquisti il credito in precedenza oggetto di un'operazione di cartolarizzazione con

cessione dei crediti ovvero di emissione di obbligazioni bancarie garantite, la banca cessionaria ne dà notizia mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, anche mediante un unico avviso relativo a tutti i crediti acquistati dallo stesso cedente. I privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestate o comunque esistenti a favore del cedente, conservano la loro validità ed il loro grado a favore della banca cessionaria senza bisogno di alcuna formalità o annotazione (articolo 8, comma 8, lettera e), Decreto Sviluppo).

## **3. SPUNTI DI RIFLESSIONE**

(i) Ambito di applicazione della normativa

Di seguito alcuni spunti di riflessione sull'ambito di applicazione oggettivo delle nuove disposizioni in materia di rinegoziazione.

Specificamente:

(a) la previsione secondo cui, per poter accedere alla rinegoziazione, è necessario che il relativo mutuo sia stato stipulato per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, potrebbe far dubitare, in ragione della specifica indicazione dello scopo, sulla applicabilità della normativa ai mutui concessi al fine di realizzare la surrogazione di cui già all'articolo 8 del D.L. n. 7/07 (Decreto Bersani) ed ora all'articolo 120-*quater* del Testo Unico Bancario. In proposito si consideri che lo scopo del mutuo concesso dalla banca surrogata sembrerebbe essere solutorio (estinzione del precedente mutuo);

(b) la previsione secondo cui, per poter accedere alla rinegoziazione, occorre che il relativo mutuo sia a tasso e rata variabile per tutta la durata del contratto,

potrebbe far dubitare, in ragione del fatto che non si indica se la durata del contratto cui si fa riferimento sia solo quella residua (o piuttosto anche quella originaria), sulla applicabilità della normativa a mutui che non fossero a tasso e rata variabile al momento dell'erogazione (ma lo siano divenuti a seguito di una precedente rinegoziazione).

(ii) Effetti per la cartolarizzazione

Per quanto riguarda le ipotesi di eventuale rinegoziazione di mutui i cui crediti siano stati oggetto di un'operazione di cartolarizzazione, sulla base delle disposizioni di cui all'articolo 8, comma 8, lettere a), d) ed e) del Decreto Sviluppo, ed in particolare considerando quanto segue:

(a) il dettato normativo (articolo 8, comma 8, lettere a) e c)) prevede espressamente che il mutuatario ha il diritto di richiedere la rinegoziazione al "finanziatore" (dunque non si fa riferimento a soggetti diversi, quali ad esempio l'eventuale cessionario dei crediti);

(b) le disposizioni in cui vengono menzionati i crediti oggetto di operazioni di cartolarizzazione (articolo 8, comma 8, lettere d) ed e)) indicano espressamente quali strumenti utilizzabili in relazione ai crediti cartolarizzati:

(1) un finanziamento ulteriore che potrebbe essere erogato al mutuatario/debitore ceduto al fine di permettergli di beneficiare della rinegoziazione; e

(2) il riacquisto dei crediti cartolarizzati da parte della banca al fine di procedere alla relativa rinegoziazione,

sembrerebbe doversi ritenere (anche in linea con i recenti provvedimenti regolamentari relativi alla sospensione del piano di ammortamento a favore delle piccole e medie imprese (Avviso Comune) ed a favore delle famiglie (Decreto Milleproroghe))<sup>1</sup>, che la *ratio* della normativa sia quella di:

- non coinvolgere la SPV né nell'attività di rinegoziazione si sensi del Decreto Sviluppo né nelle conseguenze che ne deriverebbero;
- obbligare le banche finanziatrici (cedenti) a garantire parità di trattamento ai debitori ceduti (rispetto a quelli i cui crediti non siano stati oggetto di cartolarizzazione), fornendogli allo stesso tempo gli strumenti per raggiungere tale obiettivo (appunto mantenimento delle garanzie ipotecarie in caso di rifinanziamento o riacquisto dei crediti cartolarizzati).

\* \* \* \* \*

Il presente documento è una nota di studio. Quanto nello stesso riportato non potrà pertanto essere utilizzato o interpretato quale parere legale né utilizzato a base di operazioni straordinarie né preso a riferimento da un qualsiasi soggetto o dai suoi consulenti legali per qualsiasi scopo che non sia un'analisi generale delle questioni in esso affrontate.

---

<sup>1</sup> Tali provvedimenti hanno, infatti, mantenuto indenne la SPV dalle conseguenze derivanti dalle agevolazioni concesse al debitore, facendo gravare i relativi oneri sulle banche cedenti.

La riproduzione del presente documento è consentita purché ne venga citato il titolo e la data accanto alla indicazione: Orrick, Herrington & Sutcliffe, Newsletter – Italy Edition.

A cura del Dipartimento italiano di Roma, Milano e Londra

Patrizio Messina – [pmessina@orrick.com](mailto:pmessina@orrick.com)

Raul Ricozzi – [rricozzi@orrick.com](mailto:rricozzi@orrick.com)

Gianrico Giannesi – [ggiannesi@orrick.com](mailto:ggiannesi@orrick.com)

Dorothy de Rubeis – [dderubeis@orrick.com](mailto:dderubeis@orrick.com)

Madeleine Horrocks – [mhorrocks@orrick.com](mailto:mhorrocks@orrick.com)

Ludovica Cipolla – [lcipolla@orrick.com](mailto:lcipolla@orrick.com)

Simone Lucatello – [slucatello@orrick.com](mailto:slucatello@orrick.com)

Giulia Scirpa – [gscirpa@orrick.com](mailto:gscirpa@orrick.com)

Vanessa Solimeno – [vsolimeno@orrick.com](mailto:vsolimeno@orrick.com)

Daniela Pietrini – [dpietrini@orrick.com](mailto:dpietrini@orrick.com)

Sabrina Setini – [ssetini@orrick.com](mailto:ssetini@orrick.com)

Andrea Cicia – [acicia@orrick.com](mailto:acicia@orrick.com)

Andrea Calò – [acalo@orrick.com](mailto:acalo@orrick.com)

Francesco Maggi – [fmaggi@orrick.com](mailto:fmaggi@orrick.com)

Beatrice Maffei – [bmaffei@orrick.com](mailto:bmaffei@orrick.com)

Oscar Saporito – [osaporito@orrick.com](mailto:osaporito@orrick.com)

Simone Lo Schiavo – [sloschiavo@orrick.com](mailto:sloschiavo@orrick.com)

Salvatore Graziadei – [sgraziadei@orrick.com](mailto:sgraziadei@orrick.com)

[www.orrick.com](http://www.orrick.com)