

per convenzione notaio non necessario, resta la portabilità

La convenzione sui mutui tra l'Abi e il ministero del Tesoro prevede che "non e' necessario l'intervento del notaio trattandosi di una rinegoziazione ed essendo prevista la continuita' dell'ipoteca a garanzia del debito", mentre in merito alla portabilita', "la misura aumenta la tipologia degli strumenti a disposizione dei clienti per ridurre l'importo della rata. Ma la portabilita' e' una soluzione che mantiene intatta la sua valenza". Nel corso della conferenza presso la sede del ministero del Tesoro per illustrare l'accordo raggiunto sui mutui ipotecari e' emerso che potranno aderirvi anche i clienti 'morosi'. Il ministro del Tesoro, Giulio Tremonti, ha infatti detto: "La morosita' non esclude l'accesso al nuovo strumento". Possono accedere alla rinegoziazione tutti i mutuatari che hanno acceso un mutuo a tasso variabile per acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale. Eventualmente - si sottolinea in un documento - ulteriori precisazioni saranno possibili sull'ambito applicativo quando sara' applicato il decreto. Sostanzialmente la rinegoziazione e' possibile nell'ultimo quadrimestre dell'anno, dopo che le banche avranno formulato ai clienti le proposte di rinegoziazione. La convenzione interessera' pertanto le rate che scadono dopo il 1* gennaio 2009. Per quanto riguarda poi la scelta del ministero dell'Economia e dell'Abi di 'bloccare' il tasso al 2006, visto che in quell'anno il costo del denaro era gia' aumentato di molto, il comunicato spiega che "il 2006 e' invece un anno significativo perche' prima di allora i tassi erano su un livello strutturalmente basso". Ma la scelta e' stata effettuata "anche per non avere un allungamento eccessivo del periodo di esborso. Il 2006 infatti rappresenta la media dei tassi addirittura inferiore alla media del periodo che va dal 1999 al 2005, prima quindi dei rialzi della Bce". Se i tassi poi dovessero aumentare "la differenza sara' addebitata sul conto di finanziamento accessorio", se invece dovessero scendere "il risparmio - si precisa - sara' portato al decremento del conto di finanziamento accessorio che potrebbe di conseguenza azzerarsi. Da quel momento se i tassi continuano a scendere si puo' ridurre l'importo". In merito alle critiche avanzate sul cosiddetto 'conto di finanziamento' che sara' alimentato dalla differenza tra vecchia e nuova rata e sulla possibilita' che le banche riescano a guadagnare anche dalla rinegoziazione, viene formulato un esempio: Per un mutuo da 80mila euro e una durata residua di 20 anni con la rinegoziazione si possono avere rate piu' leggere in un anno di 850 euro. Detto questo, il conto di finanziamento che verrebbe acceso e che si basa sulla differenza tra vecchia e nuova rata "e' assolutamente senza costi e il cliente lo potra' rimborsare eventualmente dopo aver finito il mutuo originario". In pratica, si tratta "di una quota parte di un debito non estinto e quindi a tutti gli effetti un nuovo finanziamento", si legge nel comunicato. L'ipoteca si considera estinta in base alla durata del debito, quindi la garanzia continua ad assistere il rimborso del debito. Infine, se un cliente chiede la rinegoziazione sulla base della norma la banca e' obbligata se aderisce alla convenzione tra Abi e ministero dell'Economia. Tutta l'operazione - viene infine sottolineato - nasce come una risposta a un'esigenza chiara a tutti, anche a chi non e' coinvolto direttamente. Per le famiglie piu' in difficolta' si e' creato un vincolo di bilancio, un vincolo di liquidita': la rata del mutuo a tasso variabile e' diventata piu' onerosa anche per il contesto economico nazionale che vede tra l'altro l'aumento ad esempio, dei prezzi energetici.

