

## **MUTUO DI SCOPO E SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120 D. LGS. 385/1993 (c.d. portabilità)**

### **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

**BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO**

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Viale Matteotti, 8 - 62012 - CIVITANOVA MARCHE (MC)

n. telefono e fax: tel. 0733/8211 - fax 0733/821250

email: [info@bancomarchigiano.it](mailto:info@bancomarchigiano.it)

sito internet: [www.bancomarchigiano.it](http://www.bancomarchigiano.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Macerata e Codice Fiscale n. 00096960430

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 4719.1.0 - Cod. ABI 08491

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P.IVA 02529020220

Iscritta all'albo delle società cooperative A164604

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

### **CHE COS'E' IL MUTUO DI SCOPO E SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER D. LGS. 385/1993 (c.d. portabilità)**

Il mutuo di scopo e surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 è un finanziamento finalizzato a procurare la provvista per estinguere un altro finanziamento precedentemente ottenuto presso altra/o banca/intermediario.

Il cliente può ottenere dalla nuova banca (surrogante) condizioni migliorative per quanto riguarda, per esempio, tassi di interesse e durata. Gli unici vincoli sono che **il cliente deve essere una persona fisica o una microimpresa**, come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 11 e che **il nuovo mutuo non può superare per importo il debito (residuo) relativo al finanziamento originario**.

Per il perfezionamento dell'operazione, il cliente non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali); inoltre, l'art. 1202 cod. civ. non richiede il consenso del finanziatore originario (surrogato).

Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio (specialmente l'ipoteca, ma anche una eventuale fideiussione).

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile oggetto di ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

All'atto di mutuo di scopo e surrogazione e alle relative formalità non si applica l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 del Decreto Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 601, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

In relazione alle operazioni di portabilità dei mutui, è stata definita una **procedura di colloquio interbancario** volta a contribuire alla miglior realizzazione delle operazioni medesime, improntata, in particolare, a criteri di massima riduzione dei tempi e degli adempimenti connessi. Tale procedura interviene nella fase esecutiva di un'operazione di portabilità e, fermo quanto sotto indicato nella sezione "Estinzione anticipata, portabilità e reclami" del presente foglio informativo, si articola in tre fasi che prevedono in estrema sintesi:

- **l'avvio della procedura** con una richiesta scritta del cliente alla nuova banca (surrogante) di acquisire dal finanziatore originario (surrogato) l'esatto importo del proprio debito residuo, concordando anche una possibile data per la formalizzazione dell'operazione;
- **la comunicazione dal finanziatore originario alla nuova banca ed al cliente** dell'importo del debito residuo con la conferma della data di formalizzazione dell'operazione;
- **il perfezionamento dell'operazione di portabilità** mediante stipula del contratto di mutuo e contestuale rilascio dal finanziatore originario, contro pagamento di quanto ad esso dovuto, di apposita quietanza recante la dichiarazione del debitore (cliente) circa la provenienza della somma impiegata per il pagamento. La nuova banca 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, annotazione per la quale occorre soddisfare i requisiti di forma richiesti dalla legge. Pertanto, sono previste modalità alternative a seconda che vi sia o meno la presenza anche del finanziatore originario dinanzi al Notaio.

## I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

### Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

### Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

### Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

### Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il finanziamento presenta per il cliente i rischi e gli svantaggi legati al tipo di tasso di interesse concordato contrattualmente, come sopra indicati.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

Le condizioni applicate sono quelle previste per il prodotto di mutuo scelto dal cliente e riportate nel relativo "Foglio Informativo" ovvero nel documento "Informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai Consumatori", eccetto **le commissioni di istruttoria, il recupero spese per richiesta visura ipocatastale e le eventuali spese per prima perizia di stima, che non verranno applicati così come previsto dall'art.120-quater TUB (D. Lgs. 385/93).**

### Estinzione anticipata

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta.

Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica, nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità e nei casi in cui sia applicabile la normativa sul "Credito ai consumatori".

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

### Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

### Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che - incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica - pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario secondo la procedura di cui al citato art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

In generale, la portabilità si realizza attraverso la surrogazione: si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).

Ai sensi del citato art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, in particolare:

- la surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla banca/intermediario subentrante (surrogante) di acquisire dal finanziatore originario (surrogato) l'esatto importo del proprio debito residuo;
- nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il predetto termine di trenta giorni lavorativi per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo;
- resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogante, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili;
- come evidenziato in precedenza, nella sezione "Che cos'è il mutuo di scopo e surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater d. lgs. 385/1993 (c.d. portabilità)" del presente foglio informativo, la disciplina di cui sopra si applica ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'art. 1, comma 1, lettera t), del D.lgs. 11/2010.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro **15 giorni** decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

## Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a

Banco Marchigiano Credito Cooperativo

Ufficio Reclami

Viale Matteotti n. 8 – CAP 62012 – Civitanova Marche (MC)

Fax: 0733/821250

e-mail [reclami@bancomarchigiano.it](mailto:reclami@bancomarchigiano.it)

pec: [bcc.civitanova@legalmail.it](mailto:bcc.civitanova@legalmail.it)

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
| <b>Accollo</b>  | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.   |
| <b>Imposta sostitutiva</b>  | Imposta pari allo 0,25% della somma erogata. sull'ammontare del finanziamento nel caso di: <ul style="list-style-type: none"><li>- acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale;</li><li>- destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.</li></ul> |
| <b>Ipoteca</b>  | Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.   |
| <b>Istruttoria</b>  | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.  |
| <b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b> | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.   |
| <b>Perizia</b>  | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.   |
| <b>Piano di ammortamento</b>  | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.  |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>   | Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano  |

|  |   |
|--|---|
|  | soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.   |
| <b>Piano di ammortamento "italiano"</b>      | Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.   |
| <b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>       | Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.  |
| <b>Quota capitale</b>                        | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.  |
| <b>Quota interessi</b>                       | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.   |
| <b>Rata costante</b>                         | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.  |
| <b>Rata crescente</b>                        | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.   |
| <b>Rata decrescente</b>                      | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.  |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>        | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.   |
| <b>Spread (differenziale)</b>                | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.  |
| <b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b>  | Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.  |
| <b>Importo totale dovuto dal consumatore</b> | Somma dell'importo totale del credito e del costo totale del credito.   |
| <b>Tasso di interesse di preammortamento</b> | Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della primarata.   |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>     | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.   |
| <b>Tasso di mora</b>                         | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.   |
| <b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b>  | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. |