

41. RINEGOZIAZIONE MUTUI IMPRESE L.R. 5/2021

ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE VALLE D'AOSTA 9 APRILE 2021, N. 5 SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DI MUTUI AGEVOLATI PREVISTI DA LEGGI REGIONALI A SOSTEGNO DI FAMIGLIE, LAVORATORI E IMPRESE, IN RELAZIONE ALL'EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19.

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO

Finanziaria Regionale Valle d'Aosta - Società per Azioni siglabile FINAOSTA S.p.A. società con socio unico - capitale sociale di Euro 112.000.000,00 - iscrizione presso il Registro delle Imprese di Aosta e Codice Fiscale 00415280072
Sede: Via Festaz n. 22 - 11100 AOSTA
Tel.: 0165 269211 - Fax: 0165 235206
Email: finaosta@finaosta.com - sito internet: www.finaosta.com
Intermediario iscritto all'Albo unico degli intermediari finanziari tenuto da Banca d'Italia ex art. 106 T.U.B. al n. 114
Capogruppo del gruppo finanziario FINAOSTA iscritto all'Albo dei gruppi finanziari tenuto da Banca d'Italia ex art. 109 T.U.B.
Codice meccanografico presso Banca d'Italia: 33050
Direzione e coordinamento della Regione Autonoma Valle d'Aosta

CHE COS'E' LA RINEGOZIAZIONE MUTUI IMPRESE L.R. 5/2021

La legge regionale Valle d'Aosta 9 aprile 2021, n. 5, ha previsto la facoltà di FINAOSTA S.p.A. di allungare la durata del piano di ammortamento dei mutui concessi alle **imprese che hanno ottenuto la sospensione di cui all'articolo 1 della medesima legge fino ad un massimo di cinque anni, con contestuale possibile variazione di altre condizioni contrattuali.**

La rinegoziazione, ai sensi della citata L.R. 5/2021, è finalizzata ad assicurare il recupero del capitale residuo dei suddetti mutui, laddove tale recupero sia a rischio a fronte di una tensione finanziaria / creditizia conseguente all'attuale situazione economica e sociale, e presuppone la positiva valutazione del merito creditizio della parte mutuataria.

In particolare, la rinegoziazione è riservata alle sole imprese dotate dei requisiti elencati nel successivo paragrafo "CHI PUO' BENEFICIARE DELLA RINEGOZIAZIONE" e, a seconda degli esiti dell'istruttoria creditizia sulla parte mutuataria, può consistere nella temporanea **sospensione** del pagamento della quota capitale delle rate del mutuo, fermo restando il pagamento della sola quota interessi (c.d. preammortamento), con la corrispondente proroga della scadenza del piano di ammortamento, o nell'**allungamento** del piano di ammortamento, senza sospensione di alcun pagamento, fermo restando, in entrambi i casi, il limite **massimo di cinque anni** fissato dalla legge.

La rinegoziazione modifica la **periodicità delle rate** di ammortamento e di eventuale preammortamento da semestrale a **mensile**.

La rinegoziazione **non modifica il tasso di interesse contrattuale del mutuo** vigente alla data della rinegoziazione.

CHI PUO' BENEFICIARE DELLA RINEGOZIAZIONE

Possono richiedere la rinegoziazione del mutuo le **imprese che hanno ottenuto la sospensione di cui all'articolo 1** aventi **almeno uno** dei seguenti requisiti riferiti all'**incidenza del costo dei beni e dei servizi energetici sui ricavi nell'anno 2019 e all'eventuale contrazione del volume d'affari nel primo semestre del 2022 rispetto all'analogo periodo del 2019**:

- 1) **costo energia, gas e carburanti anno 2019 / ricavi o volume d'affari anno 2019 > 10%**;
- 2) **(ricavi o volume d'affari I semestre 2022 - ricavi o volume d'affari I semestre 2019)/ ricavi o volume d'affari I semestre 2019 < -25%**;
- 3) **avvio dell'attività dopo il 01/01/2019.**

COME PRESENTARE LA DOMANDA DI RINEGOZIAZIONE

Le domande di rinegoziazione, sottoscritte dal legale rappresentante dell'impresa richiedente, devono essere presentate telematicamente, all'indirizzo PEC: finasta.smc@legalmail.it entro e non oltre il termine di 45 giorni prima della scadenza della rata successiva al 31 ottobre 2022, tramite l'apposito modulo pubblicato sulla pagina web del sito www.finaosta.com.

Le domande devono essere corredate dalla seguente documentazione:

- 1) documentazione attestante il possesso di almeno uno dei tre requisiti richiamati al paragrafo "CHI PUO' BENEFICIARE DELLA RINEGOZIAZIONE";
- 2) copia del documento di identità del legale rappresentante dell'impresa;
- 3) copia del documento di identità dei nominativi che risultano individuati come titolari effettivi sulla base del successivo documento 4);
- 4) modello "DICHIARAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 21, D.Lgs 231/07" (adeguata verifica clientela), intestato all'impresa richiedente, compilato e firmato in ogni sua parte dal legale rappresentante;
- 5) modello "DICHIARAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 21, D.Lgs 231/07" compilato e firmato dai fidejussori e terzi datori di ipoteca.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

La rinegoziazione **NON** comporta **NOVAZIONE** dell'originario rapporto negoziale in essere con FINAOSTA S.p.A. che prosegue con il nuovo piano di ammortamento rinegoziato. Restano pertanto invariati i rischi specifici dell'originario contratto di mutuo, che può tuttavia prevedere nuovi impegni contrattuali e garanzie.

In particolare le imprese che presentano domanda di rinegoziazione si impegnano a fornire a FINAOSTA S.p.A. in qualsiasi momento e per tutta la durata residua del mutuo tutti i documenti, i dati, le informazioni, i chiarimenti e le notizie concernenti la propria situazione patrimoniale, economico-finanziaria e reddituale, a semplice richiesta, pena la risoluzione del contratto di mutuo.

Per saperne di più:

Le **informazioni sulla "Rinegoziazione mutui imprese L.R. 5/2021"** sono disponibili sul sito internet e presso la sede di FINAOSTA S.p.A.. In particolare, oltre al presente foglio informativo, si rinvia all'apposito avviso pubblicato nella sezione "NEWS" e nella sezione "MISURE DI AIUTO ANTI-CRISI" del sito internet di FINAOSTA S.P.A..

NUOVA DEFINIZIONE DI "DEFAULT"

Si segnala che dal 1° gennaio 2021 trovano applicazione **le nuove regole europee in materia di classificazione dei debitori in "default"**, termine inglese che identifica coloro che non sono più in grado di adempiere agli impegni presi e che sono quindi "inadempienti".

Tali nuove regole stabiliscono criteri più stringenti in materia di classificazione di un debitore in "default" rispetto a quelli finora adottati. In particolare le nuove regole prevedono che l'intermediario finanziario classifichi automaticamente il debitore in "default" quando l'esposizione debitoria scaduta superi una **soglia di rilevanza**, espressa in termini assoluti e relativi, tenendo conto dell'ammontare totale di tutte le esposizioni che il debitore ha presso lo stesso intermediario finanziario.

Il "default" del debitore in relazione a un rapporto di credito in essere con l'intermediario finanziario può determinare il **"default" degli altri rapporti di credito** che lo stesso debitore ha con il medesimo intermediario finanziario.

Per il dettaglio dei criteri di classificazione in "default" si rinvia all'apposita comunicazione reperibile nella sezione "Trasparenza" del sito di FINAOSTA S.p.A. (www.finaosta.com).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA RINEGOZIAZIONE

TAEG	
La rinegoziazione del mutuo, con la modifica delle condizioni contrattuali di rimborso del finanziamento in essere, comporta il ricalcolo del Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG). A titolo esemplificativo, un mutuo chirografario con tasso nominale all'1,00%, capitale residuo di Euro 500.000, durata rinegoziata in anni 15, rate mensili e spese di istruttoria per la rinegoziazione di Euro 750, avrà un TAEG del 1,04%	

IMPORTO DELLA RINEGOZIAZIONE

VOCI	COSTI
Importo oggetto della rinegoziazione	L'importo oggetto della rinegoziazione corrisponde al capitale residuo del mutuo alla data della domanda di rinegoziazione.

DURATA DEL MUTUO IN CASO DI RINEGOZIAZIONE

VOCI	COSTI
Durata del mutuo rinegoziato	L'originario piano di ammortamento in essere può essere prorogato al massimo di 5 anni.

TASSI

VOCI	COSTI
Tasso di interesse nominale annuo (preammortamento e ammortamento)	Corrisponde al tasso di interesse contrattuale del mutuo vigente alla data della rinegoziazione.
Tasso di mora	Corrisponde al tasso di mora previsto dal contratto di mutuo vigente alla data della rinegoziazione.
Tasso legale in vigore dal 1° gennaio 2022	1,20%

SPESE

VOCI	COSTI
Spese per la gestione del rapporto	
Incasso rata	Euro 0,00
Invio comunicazioni	Euro 0,00
Accollo mutuo	Euro 0,00

PROSPETTO SPESE ISTRUTTORIA

Capitale residuo Euro	Spese istruttoria Euro
capitale residuo di importo fino a 50.000,00	150,00
capitale residuo compreso tra 50.001,00 e 100.000,00	250,00
capitale residuo compreso tra 100.001,00 e 150.000,00 Euro	350,00
capitale residuo compreso tra 150.001,00 e 200.000,00	450,00
capitale residuo compreso tra 200.001,00 e 250.000,00	550,00
capitale residuo compreso tra 250.001,00 e 500.000,00	750,00
capitale residuo compreso tra 500.001,00 e 1.000.000,00	1.000,00
capitale residuo compreso tra 1.000.001,00 e 1.500.000,00	1.500,00
capitale residuo compreso tra 1.500.001,00 e 2.000.000,00	2.000,00
oltre 2.000.001,00	2.500,00

PIANO DI AMMORTAMENTO RINEGOZIATO

VOCI	COSTI
Tipo di ammortamento	Ammortamento "francese"
Tipologia della rata	Rata di ammortamento costante
Periodicità delle rate	Rate di ammortamento mensili

Prima della conclusione dell'atto di rinegoziazione è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al Documento di Sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO RINEGOZIATA

Importo residuo mutuo Euro	Tasso di interesse annuo	Durata residua del mutuo (anni)	Durata rinegoziata del mutuo (anni)	Ipotesi originaria con rate semestrali		Ipotesi rinegoziata con rate mensili	
				Numero rate semestrali	Importo della rata semestrale	Numero rate mensili	Importo della rata mensile
500.000	1%	15	20	30	17.989,46	240	2.299,48

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della **legge sull'usura** (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato presso la sede di FINAOSTA S.p.A. e sul sito internet (www.finaosta.com).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

La rinegoziazione deve effettuarsi con atto notarile in caso di nuova iscrizione ipotecaria. In tal caso il cliente deve sostenere i costi relativi agli adempimenti del Notaio; i costi da sostenere sono quelli previsti dalla tariffa notarile per la stipula dell'atto; i costi sono pagati direttamente al Notaio da parte del cliente.

IMPOSTE E TASSE

L'atto di rinegoziazione è esente da imposte.

In caso di nuova iscrizione ipotecaria:

- se il contratto di mutuo originario era soggetto al **regime ordinario di imposizione fiscale**, trovano applicazione le imposte ordinarie previste sugli atti (imposta di bollo, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali);
- se il contratto di mutuo originario era soggetto al **regime sostitutivo di imposizione fiscale** ai sensi degli articoli 15 e 17 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e s.m.i., opera l'esenzione ivi prevista.

In entrambi i casi restano a carico del cliente le seguenti **tasse**, nella misura fissata dalla vigente disciplina fiscale:

- **tassa ipotecaria** in caso di iscrizione di ipoteca;
- **tassa ipotecaria** in caso di rinnovo dell'ipoteca;

- taxa ipotecaria in caso di restrizione dell'ipoteca e di cancellazione dell'ipoteca con atto notarile.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

FINAOSTA S.p.A. effettua l'istruttoria entro [30] giorni. Il tempo massimo indicato:

- decorre dal momento di consegna da parte del cliente di tutta la documentazione richiesta;
- non tiene conto degli eventuali tempi necessari al Notaio per gli adempimenti notarili in caso di nuova iscrizione ipotecaria.

Modalità della rinegoziazione

La rinegoziazione si perfeziona con la sottoscrizione di un atto dalla data del quale decorre l'eventuale preammortamento accordato per effetto della sospensione della quota capitale del mutuo o il nuovo piano di ammortamento allungato.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

La parte mutuataria può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo rinegoziato senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

In caso di estinzione totale dovrà essere versato il capitale residuo e gli interessi maturati alla data di estinzione nonché eventuali altre somme dovute alla predetta data.

In caso di estinzione parziale verrà rideterminato il piano di ammortamento del capitale residuo, ferma restando la durata del mutuo rinegoziato.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo rinegoziato, ottenga un nuovo mutuo da un'altra banca/intermediario, il cliente, se micro-impresa, non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio, salvo garanzie integrative.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui il cliente ha corrisposto a FINAOSTA S.p.A. tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, FINAOSTA S.p.A. provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami, ricorsi e conciliazione

Il cliente può presentare un reclamo a FINAOSTA S.p.A. attraverso le seguenti modalità:

- a) posta ordinaria e lettera raccomandata a/r indirizzata all'Ufficio Reclami c/o il Servizio Legale, Contenzioso e Contratti – Via Festaz, 22 – 11100 AOSTA;
- b) posta elettronica ordinaria, indirizzata a reclami@finaosta.com;
- c) posta elettronica certificata (PEC), indirizzandolo a finaosta.dg@legalmail.it;
- d) fax, al numero +39.0165. 548636.

FINAOSTA S.p.A. fornisce conferma dell'avvenuta ricezione del reclamo mediante le medesime modalità tramite le quali lo stesso è pervenuto. Al momento della conferma dell'avvenuta ricezione del reclamo, FINAOSTA S.p.A. rende edotto il cliente delle modalità di trattazione del reclamo attraverso la "Informativa sulle modalità di trattazione dei reclami", informativa disponibile anche sul sito internet di FINAOSTA S.p.A. e fornita altresì gratuitamente su richiesta del cliente. FINAOSTA S.p.A. risponde al reclamo entro 60 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine di cui sopra, prima di ricorrere al giudice, il cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) alle seguenti condizioni:

- a) non sono trascorsi più di dodici mesi dalla presentazione del reclamo a FINAOSTA S.p.A.;
- b) la controversia riguarda operazioni e servizi finanziari: 1) fino a 200.000 Euro, se il cliente chiede una somma di denaro; 2) senza limiti di importo, quando si chiede soltanto di accertare diritti, obblighi e facoltà;
- c) la controversia è relativa a operazioni o comportamenti non anteriori al sesto anno precedente la data di proposizione del ricorso;
- d) la controversia non è già stata all'esame di arbitri o di conciliatori; il ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario è tuttavia possibile se una procedura di conciliazione non va a buon fine.

Per sapere come rivolgersi all'ABF, il cliente può consultare l'apposita "Guida" disponibile nei locali aperti al pubblico di FINAOSTA S.p.A. e pubblicata sul sito internet della stessa, consultare direttamente il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, contattare direttamente la Segreteria tecnica dell'Arbitro Bancario Finanziario o chiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia.

In alternativa all'ABF, o per le questioni che esulano la sua competenza così come sopra delineata, il cliente può presentare, anche in assenza di preventivo reclamo a FINAOSTA S.p.A., domanda di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario (ADR) consultando il sito www.conciliatorebancario.it oppure presso uno degli organismi autorizzati ai sensi di legge (Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28) che svolgono la mediazione nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia disponibile sul sito www.giustizia.it.

In ogni caso, l'istanza di soluzione stragiudiziale delle controversie ai sensi di una delle procedure descritte ai precedenti commi, costituisce condizione di procedibilità della eventuale domanda giudiziale.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra il debitore e una terza persona che si impegna a pagare al creditore il debito (capitale residuo) derivante dal mutuo.
Capitale residuo	Parte del capitale finanziato che il debitore deve ancora rimborsare al creditore al netto degli interessi futuri.
Interessi contrattuali	Somma che deve essere pagata dal creditore quale corrispettivo del credito concesso.
Interessi di mora	Somma che deve essere pagata dal creditore per il ritardo nella restituzione del credito concesso.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Micro-impresa	In base alla raccomandazione 2003/361/CE, un'impresa con meno di 10 dipendenti e un fatturato annuo o totale di bilancio annuo non superiore a 2 milioni di Euro.
Novazione	Sostituzione di un'obbligazione ad un'altra.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano prevede rate costanti, con 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.
Preammortamento	Periodo iniziale del nuovo piano di rimborso del mutuo nel corso del quale sono pagate solo quote interessi sul capitale residuo.
Rinegoziazione	Atto con il quale viene modificata la disciplina contenuta nel contratto di concessione del mutuo con la previsione della proroga della durata residua del piano di ammortamento, l'eventuale concessione di un periodo di preammortamento e la variazione di altre condizioni contrattuali.
Quietanza	Atto che viene sottoscritto dal mutuatario nell'ipotesi di mutuo da erogare in più soluzioni e che attesta il versamento di somme da parte del mutuante.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Risoluzione del contratto	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi previsti nel contratto stesso (ad esempio, insolvenza del mutuatario). In tal caso, FINAOSTA S.p.A. ha diritto di esigere l'immediato rimborso del mutuo per rate insolite, capitale, interessi, spese e ogni altra somma dovuta.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse, le spese di istruttoria della pratica, i costi dell'assicurazione dell'immobile ipotecato e l'eventuale tassa ipotecaria. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del contratto preliminare di mutuo alla data di inizio dell'ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate o di risoluzione del contratto.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso di interesse legale	Il saggio degli interessi legali è determinato secondo le indicazioni contenute all'art. 1284 del Codice Civile.

