

49. RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI IN GESTIONE ORDINARIA

Legge Regione Valle d'Aosta 16 marzo 2006, n. 7
Nuove disposizioni concernenti la società finanziaria regionale FINAOSTA S.p.A.
Articolo 5 - Gestione Ordinaria
Deliberazione del Consiglio di Amministrazione di FINAOSTA del 24 aprile 2024
Approvazione del documento politiche del credito 2024

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 DEI MUTUI IN GESTIONE ORDINARIA

Il mutuo "gestione ordinaria" è un finanziamento a medio-lungo termine a favore delle piccole, medie e grandi imprese operanti nei settori dell'agricoltura, commercio, turismo, artigianato, servizi e industria, nonché dei liberi professionisti, anche in forma associata, destinato al sostegno di **investimenti**, concesso da FINAOSTA alle condizioni meglio precisate all'interno dei fogli informativi tempo per tempo dedicati.

Al fine di fornire uno strumento utile per gestire e possibilmente risolvere situazioni di tensione o difficoltà finanziaria e situazioni di deterioramento del merito creditizio, a partire dal 24 aprile 2024 le imprese titolari di mutui in gestione ordinaria possono presentare domanda per la rinegoziazione della propria posizione debitoria.

La rinegoziazione può essere concessa entro i seguenti termini:

- **Sospensione della quota capitale** (massimo 2 anni, con o senza allungamento del piano di ammortamento), in risposta alla necessità di liquidità immediata.
- **Allungamento del piano di ammortamento** (massimo 5 anni), per diminuire potenziali situazioni di insolvenza.
- **Passaggio a rata mensile**, per monitorare con maggior frequenza la solvibilità della controparte.
- Possibilità di **ricapitalizzare lo scaduto**, per diminuire potenziali situazioni di insolvenza.

I criteri di concessione sopra elencati possono essere concessi cumulativamente al fine di prevenire o risolvere tensioni finanziarie della controparte.

CHI PUO' BENEFICIARE DELLA RINEGOZIAZIONE

Possono richiedere la rinegoziazione del mutuo le **imprese titolari di mutui in gestione ordinaria** alle condizioni di seguito precisate:

- sono sempre ammesse le imprese suddette con posizioni debitorie classificate da FINAOSTA S.p.A. come "**credito deteriorato**";

- le imprese suddette con posizioni debitorie classificate da FINAOSTA S.p.A. come **"in bonis"** saranno ammesse **previa verifica dei seguenti requisiti:**

a) **Fattori endogeni della controparte:**

- ✓ calo fatturato >25%;
- ✓ MOL prospettico < importo rate finanziamenti m/l termine;
- ✓ sconfini significativi su linee di credito a revoca continuativi per almeno tre mesi;
- ✓ incendio immobile attività.

b) **Fattori esogeni che abbiano ripercussioni sui fattori di cui al punto precedente:**

- ✓ incrementi significativi dei tassi variabili applicati alle linee di credito;
- ✓ incrementi significativi del costo dei fattori produttivi;
- ✓ chiusure dell'attività legate a pandemie o calamità naturali.

c) **Qualsiasi elemento oggettivo che possa compromettere la capacità economica e finanziaria, anche prospettica, della controparte.**

COME PRESENTARE LA DOMANDA DI RINEGOZIAZIONE

Le domande di rinegoziazione devono essere firmate digitalmente e presentate telematicamente all'indirizzo PEC: finaosta.smc@legalmail.it (la ricevuta di avvenuta consegna della casella PEC del mittente vale come ricevuta di avvenuta presentazione) tramite l'apposito modulo pubblicato sulla pagina web del sito www.finaosta.com nelle sezioni "trasparenza bancaria" e "misure di aiuto anti-crisi".

Non sono ammissibili le domande presentate da imprese che non siano titolari di mutui in gestione ordinaria o in assenza dei requisiti descritti nel paragrafo precedente.

In caso di inammissibilità della domanda ne è data comunicazione diretta all'impresa richiedente tramite comunicazione PEC. L'impresa può ripresentare la domanda qualora sopravvengano le condizioni di ammissibilità.

L'ISTRUTTORIA CREDITIZIA DELLA DOMANDA DI RINEGOZIAZIONE

FINAOSTA S.p.A. esamina le domande presentate ai sensi della propria procedura interna di istruttoria creditizia.

La domanda di rinegoziazione non determina la sospensione del pagamento delle rate in scadenza nel corso dell'istruttoria creditizia sulla stessa da parte di FINAOSTA S.p.A..

Le rate che scadono nel corso dell'istruttoria creditizia e risultano insolute vengono segnalate come tali nella Centrale dei Rischi di Banca d'Italia e in CRIF ai sensi della normativa vigente.

La segnalazione dello "sconfinò" nella Centrale dei Rischi di Banca d'Italia e in CRIF cessa, di norma, nel mese successivo alla data di stipula del contratto di rinegoziazione.

L'istruttoria creditizia riguarda la capacità dell'impresa di generare liquidità sufficiente per rimborsare il mutuo o i mutui in essere in relazione al nuovo piano di ammortamento oggetto di rinegoziazione, tenuto conto degli impegni finanziari della stessa nei confronti del sistema creditizio, dell'Agenzia delle Entrate e degli Enti Pubblici, per imposte e contributi non pagati e rateizzati, e può comportare la richiesta di un'integrazione delle garanzie a suo tempo concesse con il contratto originario di mutuo.

La concessione della rinegoziazione, la durata della sospensione della quota capitale o dell'allungamento del piano, la possibilità di modificare la periodicità della rata o di ricapitalizzare lo scaduto sono determinate da FINAOSTA S.p.A. in base agli esiti

dell'istruttoria creditizia condotta dall'Intermediario finanziario secondo le proprie procedure interne.

L'esito dell'istruttoria creditizia è comunicato da FINAOSTA S.p.A. all'indirizzo PEC dell'impresa richiedente.

In caso di esito negativo dell'istruttoria creditizia FINAOSTA S.p.A. comunica all'impresa il diniego alla concessione della rinegoziazione e valuta la classificazione della stessa nel rispetto delle proprie procedure di classificazione del credito ai sensi della normativa applicabile.

In caso di esito positivo dell'istruttoria creditizia FINAOSTA S.p.A. comunica all'impresa la concessione della rinegoziazione da formalizzarsi con apposito atto scritto avente la forma della scrittura privata semplice o dell'atto pubblico, se necessario.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

La rinegoziazione **NON** comporta **NOVAZIONE** dell'originario rapporto negoziale 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.

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:

Ulteriori **informazioni sulla rinegoziazione dei mutui in gestione ordinaria** possono essere richieste all'indirizzo mail smc@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 500.000,00 e rinegoziata in anni 15, rate mensili e spese di istruttoria per la rinegoziazione pari ad Euro 750,00 avrà un TAEG del 1,03 .	

IMPORTO DELLA RINEGOZIAZIONE

VOCI	COSTI
Importo oggetto della rinegoziazione	L'importo oggetto della rinegoziazione corrisponde al capitale residuo del mutuo alla data dell'ultima rata regolarmente e interamente pagata, al netto di eventuali successivi pagamenti in conto capitale.

DURATA DEL MUTUO IN CASO DI RINEGOZIAZIONE

VOCI	COSTI
Durata del mutuo rinegoziato	La durata del mutuo oggetto di rinegoziazione è pari al piano di ammortamento in essere prorogato al massimo di 5 anni comprensivi di massimo 2 anni

	di preammortamento.
--	----------------------------

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.
Tasso legale in vigore dal 1° gennaio 2024	2,50%

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 100.000,00	250,00
capitale residuo compreso tra 100.001,00 e 250.000,00	500,00
capitale residuo compreso tra 250.001,00 e 500.000,00 Euro	750,00
oltre 500.000,00	1.000,00

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 rinegoziata con rate mensili	
				Numero rate mensili	Importo della rata mensile
500.000	1%	15	20	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

Quando la rinegoziazione deve effettuarsi con atto notarile 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:

- taxa ipotecaria in caso di iscrizione di ipoteca;
- taxa 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

I tempi per l'analisi istruttoria propedeutica alla delibera del competente organo sono contenuti entro 60 giorni dalla trasmissione, da parte del cliente o di un professionista dallo stesso delegato, dell'ultimo documento richiesto dall'istruttore.

Modalità della rinegoziazione

La rinegoziazione si perfeziona con la sottoscrizione di un atto dalla data del quale decorre l'eventuale preammortamento accordato o il nuovo piano di ammortamento.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il rapporto giuridico di mutuo si esaurisce con il versamento dell'importo totale dovuto e la contestuale emissione della relativa fattura, previo accordo tra Finaosta e cliente sulla data di estinzione, venendo, poi, data esecuzione, nei termini di legge, a adempimenti conseguenti la chiusura del rapporto, come ad esempio la cancellazione dell'ipoteca.

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 posteriori al 1° gennaio 2009;
- 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.
Aiuto di Stato	Attribuzione di agevolazioni pubbliche a favore di imprese che potrebbero falsare la concorrenza.
Capitale residuo	Parte del capitale finanziato che il debitore deve ancora rimborsare al creditore al netto degli interessi futuri.
Centrale dei Rischi	Archivio di informazioni sui debiti di un'impresa nei confronti del sistema bancario e finanziario.
Credito deteriorato	Credito classificato da FINAOSTA S.p.A. "deteriorato" in base alla normativa applicabile.
Grande impresa	Un'impresa che ha: più di 250 occupati e un fatturato annuo superiore a 50 milioni di euro oppure un totale di bilancio annuo superiore a 43 milioni di euro.
Imposta sostitutiva (D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601)	I contratti di finanziamento a medio e lungo termine sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo e quando previste quelle ipotecarie e catastali). A seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto in contratto, è possibile optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva, prevista ai sensi degli articoli 15 e 19 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e s.m.i., in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente legislazione
Impresa in difficoltà	Impresa che presenta i requisiti per la qualificazione come "impresa in difficoltà" ai sensi dei Regolamenti (UE) UE 1407/2013, 1408/2013 e 651/2014 (per la definizione di impresa in difficoltà si rinvia alla D.G.R. 956/2021).
Inammissibilità della domanda	Impossibilità di considerare come ricevuta una domanda per carenza di requisiti di forma o contenuto.
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	Un'impresa che ha: meno di 10 occupati e un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 2 milioni di euro.
Media impresa	Un'impresa che ha: meno di 250 occupati e un fatturato annuo non superiore a 50 milioni di euro oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 43 milioni di euro.
Mutuo regionale	Prestito di somme di danaro con obbligo di rimborso concesso in base alle disposizioni di una legge regionale della Valle d'Aosta con l'utilizzo di fondi della regione Valle d'Aosta.
Novazione	Sostituzione di un'obbligazione ad un'altra.
Periodo di ammortamento	Durata del piano di ammortamento del mutuo.
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.
Piccola impresa	Un'impresa che ha: meno di 50 occupati e un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 10 milioni di euro.
Preammortamento	Periodo iniziale del nuovo piano di rimborso del mutuo nel corso del quale sono pagate solo quote interessi sul capitale residuo.
Procedura concorsuale per insolvenza	Procedure attivate in caso di dissesto economico del debitore per regolamentare i rapporti con i creditori (fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa e amministrazione straordinaria)
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.
Rating	Espressione sintetica di valutazione del rischio finanziario e di insolvenza di un'impresa.
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 insolute, capitale, interessi, spese e ogni altra somma dovuta.
Sofferenza	Esposizione di un'impresa valutata da FINAOSTA S.p.A. in stato di insolvenza, il cui contratto di mutuo è stato risolto e il cui debito è oggetto di procedure, stragiudiziali e giudiziali, di recupero del credito.
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.