

MUTUI

Norme regolatrici

[DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385](#)

[Articoli 38-42](#) Contratto di mutuo, ipoteche e loro cancellazione, estinzione anticipata, processo esecutivo.

[Art. 120-ter. 120-quater](#) Estinzione anticipata , surroga e portabilità del mutuo

[Art. 121- 126](#) Rapporti con il consumatore-trasparenza

[Art. 161 commi 7-bis-7quinqies](#). Estinzione e surrogazione

[PROVVEDIMENTO TERRITORIO 26 GIUGNO 2012](#)

Modalità di presentazione, per via telematica, dell'atto di surrogazione di cui all'art. 120-quater del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385

[LEGGE 24 DICEMBRE 2007, N. 244 \(FINANZIARIA 2008\)](#)

Art. 2, commi 475-480 Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (sospensione dei pagamenti delle rate)

[DECRETO ECONOMIA E FINANZE 21 GIUGNO 2010, N. 132](#)

Regolamento recante norme di attuazione del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, ai sensi dell'articolo 2, comma 475, della legge 24 dicembre 2007, n. 244

Detrazioni fiscali sugli interessi dei mutui

[DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 22 DICEMBRE 1986, N. 917, ART. 15-](#)

Detrazione sugli oneri dei mutui

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 30 LUGLIO 1999, N. 311

Mutui per la costruzione dell'abitazione principale

DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385

Capo VI NORME RELATIVE A PARTICOLARI OPERAZIONI DI CREDITO

Sezione I Credito fondiario e alle opere pubbliche

Art. 38 Nozione di credito fondiario

1. Il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.
2. La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti.

Art. 39 Ipotecche

1. Ai fini dell'iscrizione ipotecaria le banche possono eleggere domicilio presso la propria sede.
2. Quando la stipulazione del contratto e l'erogazione del denaro formino oggetto di atti separati, il conservatore dei registri immobiliari, in base alla quietanza rilasciata dal beneficiario del finanziamento, esegue, a margine dell'iscrizione già presa, l'annotazione dell'avvenuto pagamento e dell'eventuale variazione degli interessi convenuta dalle parti; in tal caso l'ipoteca iscritta fa collocare nello stesso grado gli interessi nella misura risultante dall'annotazione stessa.
3. Il credito della banca relativo a finanziamenti con clausole di indicizzazione è garantito dall'ipoteca iscritta fino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di dette clausole. L'adeguamento dell'ipoteca si verifica automaticamente se la nota d'iscrizione menziona la clausola di indicizzazione.
4. Le ipoteche a garanzia dei finanziamenti non sono assoggettate a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento.
L'art. 67 della legge fallimentare non si applica ai pagamenti effettuati dal debitore a fronte di crediti fondiari.
5. I debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario, hanno diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta. Essi hanno inoltre il diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati quando, dai documenti prodotti o da perizie, risulti che per le somme ancora dovute i rimanenti beni vincolati costituiscono una garanzia sufficiente ai sensi dell'art. 38.
6. In caso di edificio o complesso condominiale per il quale può ottenersi l'accatastamento delle singole porzioni che lo costituiscono, ancorché in corso di costruzione, il debitore, il terzo acquirente, il promissario acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato o di parte dello stesso, questi ultimi limitatamente alla porzione immobiliare da essi acquistata o promessa in acquisto o in assegnazione, hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia.
- 6-bis. La banca deve provvedere agli adempimenti di cui al comma 6 entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di suddivisione del finanziamento in quote corredata da documentazione idonea a comprovare l'identità del richiedente, la data certa del titolo e l'accatastamento delle singole porzioni per le quali è richiesta la suddivisione del finanziamento. Tale termine è aumentato a centoventi giorni, se la richiesta riguarda un finanziamento da suddividersi in più di cinquanta quote.
- 6-ter. Qualora la banca non provveda entro il termine indicato al comma 6-bis, il richiedente può presentare ricorso al presidente del tribunale nella cui circoscrizione è situato l'immobile; il presidente del tribunale, sentite le parti, ove accolga il ricorso, designa un notaio che, anche avvalendosi di ausiliari, redige un atto pubblico di frazionamento sottoscritto esclusivamente dal notaio stesso. Dall'atto di suddivisione del finanziamento o dal diverso successivo termine stabilito nel contratto di mutuo decorre, con riferimento alle quote frazionate, l'inizio dell'ammortamento delle somme erogate; di tale circostanza si fa menzione nell'atto stesso.
- 6-quater. Salvo diverso accordo delle parti, la durata dell'ammortamento è pari a quella originariamente fissata nel contratto di mutuo e l'ammortamento stesso è regolato al tasso di interesse determinato in base ai criteri di individuazione per il periodo di preammortamento immediatamente precedente. Il responsabile del competente Ufficio del territorio annota a margine dell'iscrizione ipotecaria il frazionamento del finanziamento e della relativa ipoteca, l'inizio e la durata dell'ammortamento ed il tasso relativo.
7. Agli effetti dei diritti di scritturato e degli emolumenti ipotecari, nonché dei compensi e dei diritti spettanti al notaio, gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula, una sola operazione sui registri immobiliari e un solo certificato. Gli onorari notarili sono ridotti alla metà.

Art. 40 Estinzione anticipata e risoluzione del contratto

1. I debitori hanno facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito, corrispondendo alla banca esclusivamente un compenso onnicomprensivo per l'estinzione contrattualmente stabilito. I contratti indicano le modalità di calcolo del compenso, secondo i criteri stabiliti dal CICR al solo fine di garantire la trasparenza delle condizioni.
2. La banca può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive. A tal fine costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centoottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Art. 40-bis Cancellazione delle ipoteche

1. Ai fini di cui all'articolo 2878 del codice civile e in deroga all'articolo 2847 del codice civile, l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, ancorché annotata su titoli cambiari, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita

2. Il creditore rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette al conservatore la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data, senza alcun onere per il debitore e secondo le modalità determinate dall'Agenzia del territorio.
3. L'estinzione non si verifica se il creditore, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, comunica all'Agenzia del territorio e al debitore, entro il termine di cui al comma 2 e con le modalità previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca, che l'ipoteca permane. In tal caso l'Agenzia, entro il giorno successivo al ricevimento della dichiarazione, procede all'annotazione in margine all'iscrizione dell'ipoteca e fino a tale momento rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al presente comma.
4. Decorso il termine di cui al comma 2 il conservatore, accertata la presenza della comunicazione di cui al medesimo comma e in mancanza della comunicazione di cui al comma 3, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo e fino all'avvenuta cancellazione rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al comma 2. ...
5. Per gli atti previsti dal presente articolo non è necessaria l'autentica notarile.
6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai mutui e ai finanziamenti, anche non fondiari, concessi da banche ed intermediari finanziari, ovvero concessi da enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti. (38).

AGGIORNAMENTO (38).

Il D.Lgs. 13 agosto 2010, n. 141, come modificato dall'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218, ha disposto (con l'art. 6, comma 2) che "Le disposizioni contenute nel titolo II del presente decreto entrano in vigore il centovesimo giorno successivo alla sua pubblicazione. Le disposizioni che a tale data risultano adottate dalle Autorità creditizie in base a norme modificate o sostituite dal titolo II rimangono in vigore in quanto compatibili".

Art. 41 Procedimento esecutivo

1. Nel procedimento di espropriazione relativo a crediti fondiari è escluso l'obbligo della notificazione del titolo contrattuale esecutivo.
2. L'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore. Il curatore ha facoltà di intervenire nell'esecuzione. La somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento.
3. Il custode dei beni pignorati, l'amministratore giudiziario e il curatore del fallimento del debitore versano alla banca le rendite degli immobili ipotecati a suo favore, dedotte le spese di amministrazione e i tributi, sino al soddisfacimento del credito vantato.
4. Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.
5. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.
6. Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5 restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 del codice di procedura civile.

Art. 42 Nozione di credito alle opere pubbliche

1. Il credito alle opere pubbliche ha per oggetto la concessione, da parte di banche, a favore di soggetti pubblici o privati, di finanziamenti destinati alla realizzazione di opere pubbliche o di impianti di pubblica utilità.
2. Quando la concessione del finanziamento avviene a favore di soggetti privati, il requisito di opera pubblica o di pubblica utilità deve risultare da leggi o da provvedimenti della pubblica amministrazione.
3. I finanziamenti possono essere assistiti dal privilegio previsto dall'art. 46.
4. Quando i finanziamenti siano garantiti da ipoteca su immobili, si applica la disciplina prevista dalla presente sezione per le operazioni di credito fondiario.

Art. 120-ter.

Estinzione anticipata dei mutui immobiliari

1. È nullo qualunque patto o clausola, anche posteriore alla conclusione del contratto, con il quale si convenga che il mutuatario sia tenuto al pagamento di un compenso o penale o ad altra prestazione a favore del soggetto mutuante per l'estinzione anticipata o parziale dei mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche. La nullità del patto o della clausola opera di diritto e non comporta la nullità del contratto.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo . . . trovano applicazione, nei casi e alle condizioni ivi previsti, anche per i finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti. (38).

AGGIORNAMENTO (38).

Il D.Lgs. 13 agosto 2010, n. 141, come modificato dall'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218, ha disposto (con l'art. 6, comma 2) che "Le disposizioni contenute nel titolo II del presente decreto entrano in vigore il centovesimo giorno successivo alla sua pubblicazione. Le disposizioni che a tale data risultano adottate dalle Autorità creditizie in base a norme modificate o sostituite dal titolo II rimangono in vigore in quanto compatibili".

Art. 120-quater.

Surrogazione nei contratti di finanziamento.

Portabilità

1. In caso di contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari, l'esercizio da parte del debitore della facoltà di surrogazione di cui all'articolo 1202 del codice civile non è precluso dalla non esigibilità del credito o dalla pattuizione di un termine a favore del creditore.
2. Per effetto della surrogazione di cui al comma 1, il mutuante surrogato subentra nelle garanzie, personali e reali, accessorie al credito cui la surrogazione si riferisce.
3. La surrogazione di cui al comma 1 comporta il trasferimento del contratto, alle condizioni stipulate tra il cliente e l'intermediario subentrante, con esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura. L'annotamento di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio di concerto con il Ministero della giustizia, sono stabilite specifiche modalità di presentazione, per via telematica, dell'atto di surrogazione.
4. Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione tra intermediari improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi. In ogni caso, gli intermediari non applicano alla clientela costi di alcun genere, neanche in forma indiretta, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione.
5. Nel caso in cui il debitore intenda avvalersi della facoltà di surrogazione di cui al comma 1, resta salva la possibilità del finanziatore originario e del debitore di pattuire la variazione senza spese delle condizioni del contratto in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata.
6. È nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui al comma 1.
1. La nullità del patto non comporta la nullità del contratto.
7. La surrogazione di cui al comma 1 deve perfezionarsi entro il termine di dieci giorni dalla data in cui il cliente chiede al mutuante surrogato di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo. Nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il termine di dieci giorni, per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1 per cento 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 surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili.
8. La surrogazione per volontà del debitore e la rinegoziazione di cui al presente articolo non comportano il venir meno dei benefici fiscali.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo:
 - a) si applicano, nei casi e alle condizioni ivi previsti, anche ai finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti;
 - a-bis) si applicano ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'articolo 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n.11;
 - b) non si applicano ai contratti di locazione finanziaria.
10. Sono fatti salvi i commi 4-bis, 4-ter e 4-quater dell'articolo 8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40. (38).

AGGIORNAMENTO (38).

Il D.Lgs. 13 agosto 2010, n. 141, come modificato dall'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218, ha disposto (con l'art. 6, comma 2) che "Le disposizioni contenute nel titolo II del presente decreto entrano in vigore il centovesimo giorno successivo alla sua pubblicazione. Le disposizioni che a tale data risultano adottate dalle Autorità creditizie in base a norme modificate o sostituite dal titolo II rimangono in vigore in quanto compatibili".

Capo II CREDITO AI CONSUMATORI

Art. 121 Definizioni

1. Nel presente capo, l'espressione:

- a) "Codice del consumo" indica il decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206;
- b) "consumatore" indica una persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta;
- c) "contratto di credito" indica il contratto con cui un finanziatore concede o si impegna a concedere a un consumatore un credito sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria;
- d) "contratto di credito collegato" indica un contratto di credito finalizzato esclusivamente a finanziare la fornitura di un bene o la prestazione di un servizio specifici se ricorre almeno una delle seguenti condizioni:
 - 1) il finanziatore si avvale del fornitore del bene o del prestatore del servizio per promuovere o concludere il contratto di credito;
 - 2) il bene o il servizio specifici sono esplicitamente individuati nel contratto di credito;
- e) "costo totale del credito" indica gli interessi e tutti gli altri costi, incluse le commissioni, le imposte e le altre spese, a eccezione di quelle notarili, che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza;
- f) "finanziatore" indica un soggetto che, essendo abilitato a erogare finanziamenti a titolo professionale nel territorio della Repubblica, offre o stipula contratti di credito;
- g) "importo totale del credito" indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito;
- h) "intermediario del credito" indica gli agenti in attività finanziaria, i mediatori creditizi o qualsiasi altro soggetto, diverso dal finanziatore, che nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale svolge, a fronte di un compenso in denaro o di altro vantaggio economico oggetto di pattuizione e nel rispetto delle riserve di attività previste dal Titolo VI-bis, almeno una delle seguenti attività:
 - 1) presentazione o proposta di contratti di credito ovvero altre attività preparatorie in vista della conclusione di tali contratti;
 - 2) conclusione di contratti di credito per conto del finanziatore;
- i) "sconfinamento" indica l'utilizzo da parte del consumatore di fondi concessi dal finanziatore in eccedenza rispetto al saldo del conto corrente in assenza di apertura di credito ovvero rispetto all'importo dell'apertura di credito concessa;
- l) "supporto durevole" indica ogni strumento che permetta al consumatore di conservare le informazioni che gli sono personalmente indirizzate in modo da potervi accedere in futuro per un periodo di tempo adeguato alle finalità cui esse sono destinate e che permetta la riproduzione identica delle informazioni memorizzate;
- m) "tasso annuo effettivo globale" o "TAEG" indica il costo totale del credito per il consumatore espresso in percentuale annua dell'importo totale del credito.

2. Nel costo totale del credito sono inclusi anche i costi relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito, compresi i premi assicurativi, se la conclusione di un contratto avente ad oggetto tali servizi è un requisito per ottenere il credito, o per ottenerlo alle condizioni offerte.

3. La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, stabilisce le modalità di calcolo del TAEG, ivi inclusa la specificazione dei casi in cui i costi di cui al comma 2 sono compresi nel costo totale del credito.

Art. 122.

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente capo si applicano ai contratti di credito comunque denominati, a eccezione dei seguenti casi:

- a) finanziamenti di importo inferiore a 200 euro o superiore a 75.000 euro. Ai fini del computo della soglia minima si prendono in considerazione anche i crediti frazionati concessi attraverso più contratti, se questi sono riconducibili a una medesima operazione economica;
- b) contratti di somministrazione previsti dagli articoli 1559, e seguenti, del codice civile e contratti di appalto di cui all'articolo 1677 del codice civile;
- c) finanziamenti nei quali è escluso il pagamento di interessi o di altri oneri;
- d) finanziamenti a fronte dei quali il consumatore è tenuto a corrispondere esclusivamente commissioni per un importo non significativo, qualora il rimborso del credito debba avvenire entro tre mesi dall'utilizzo delle somme;
- e) finanziamenti destinati all'acquisto o alla conservazione di un diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato;
- f) finanziamenti garantiti da ipoteca su beni immobili aventi una durata superiore a cinque anni;
- g) finanziamenti, concessi da banche o da imprese di investimento, finalizzati a effettuare un'operazione avente a oggetto strumenti finanziari quali definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, purché il finanziatore partecipi all'operazione;
- h) finanziamenti concessi in base a un accordo raggiunto dinanzi all'autorità giudiziaria o a un'altra autorità prevista dalla legge;
- i) dilazioni del pagamento di un debito preesistente concesse gratuitamente dal finanziatore;
- l) finanziamenti garantiti da pegno su un bene mobile, se il consumatore non è obbligato per un ammontare eccedente il valore del bene;
- m) contratti di locazione, a condizione che in essi sia prevista l'espressa clausola che in nessun momento la proprietà della cosa locata possa trasferirsi, con o senza corrispettivo, al locatario;
- n) iniziative di microcredito ai sensi dell'articolo 111 e altri contratti di credito individuati con legge relativi a prestiti concessi a un pubblico ristretto, con finalità di interesse generale, che non prevedono il pagamento di interessi o

prevedono tassi inferiori a quelli prevalenti sul mercato oppure ad altre condizioni più favorevoli per il consumatore rispetto a quelle prevalenti sul mercato e a tassi d'interesse non superiori a quelli prevalenti sul mercato;

o) contratti di credito sotto forma di sconfinamento del conto corrente, salvo quanto disposto dall'articolo 125-octies.

2. Alle aperture di credito regolate in conto corrente, qualora il rimborso delle somme prelevate debba avvenire su richiesta della banca ovvero entro tre mesi dal prelievo, non si applicano ...

gli articoli 123, comma 1, lettere da d) a f), 124, comma 5, 125-ter, 125-quater, 125-sexies, 125-septies.

3. Ai contratti di locazione finanziaria (leasing) che, anche sulla base di accordi separati, non comportano l'obbligo di acquisto della cosa locata da parte del consumatore, non si applica l'articolo 125-ter, commi da 1 a 4.

4. Alle dilazioni del pagamento e alle altre modalità agevolate di rimborso di un debito preesistente, concordate tra le parti a seguito di un inadempimento del consumatore, non si applicano gli articoli 124, commi 5 e 7, 125-ter, 125-quinquies, 125-septies nei casi stabiliti dal CICR.

5. I venditori di beni e servizi possono concludere contratti di credito nella sola forma della dilazione del prezzo con esclusione del pagamento degli interessi e di altri oneri.³⁸

AGGIORNAMENTO (38).

Il D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218, nel modificare il D.Lgs. 13 agosto 2010, n. 141, ha disposto (con l'art. 16, comma 8) che "Le disposizioni modificate, introdotte o sostituite dal presente decreto si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore dei corrispondenti articoli del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141. I termini di conclusione dei procedimenti amministrativi, stabiliti da norme di legge o di regolamento, pendenti alla data del 19 settembre 2010, sono prorogati fino a 120 giorni successivi alla data di entrata in vigore del presente decreto".

Art. 123 Pubblicità

1. Fermo restando quanto previsto dalla parte II, titolo III, del Codice del consumo, gli annunci pubblicitari che riportano il tasso d'interesse o altre cifre concernenti il costo del credito indicano le seguenti informazioni di base, in forma chiara, concisa e graficamente evidenziata con l'impiego di un esempio rappresentativo:

- a) il tasso d'interesse, specificando se fisso o variabile, e le spese comprese nel costo totale del credito;
- b) l'importo totale del credito;
- c) il TAEG;
- d) l'esistenza di eventuali servizi accessori necessari per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni pubblicizzate, qualora i costi relativi a tali servizi non siano inclusi nel TAEG in quanto non determinabili in anticipo;
- e) la durata del contratto, se determinata;
- f) se determinabile in anticipo, l'importo totale dovuto dal consumatore, nonché l'ammontare delle singole rate.

2. La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, precisa le caratteristiche delle informazioni da includere negli annunci pubblicitari e le modalità della loro divulgazione.³⁸

AGGIORNAMENTO (38).

Il D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218, nel modificare il D.Lgs. 13 agosto 2010, n. 141, ha disposto (con l'art. 16, comma 8) che "Le disposizioni modificate, introdotte o sostituite dal presente decreto si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore dei corrispondenti articoli del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141. I termini di conclusione dei procedimenti amministrativi, stabiliti da norme di legge o di regolamento, pendenti alla data del 19 settembre 2010, sono prorogati fino a 120 giorni successivi alla data di entrata in vigore del presente decreto".

Art. 124 Obblighi precontrattuali

1. Il finanziatore o l'intermediario del credito, sulla base delle condizioni offerte dal finanziatore e, se del caso, delle preferenze espresse e delle informazioni fornite dal consumatore, forniscono al consumatore, prima che egli sia vincolato da un contratto o da un'offerta di credito, le informazioni necessarie per consentire il confronto delle diverse offerte di credito sul mercato, al fine di prendere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione di un contratto di credito.

2. Le informazioni di cui al comma 1 sono fornite dal finanziatore o dall'intermediario del credito su supporto cartaceo o su altro supporto durevole attraverso il modulo contenente le "Informazioni europee di base sul credito ai consumatori". Gli obblighi informativi di cui al comma 1 si considerano assolti attraverso la consegna di tale modulo. Il finanziatore o l'intermediario forniscono qualsiasi informazione aggiuntiva in un documento distinto, che può essere allegato al modulo.

3. Se il contratto di credito è stato concluso, su richiesta del consumatore, usando un mezzo di comunicazione a distanza che non consente di fornire le informazioni di cui al comma 1, il finanziatore o l'intermediario del credito forniscono al consumatore il modulo di cui al comma 2 immediatamente dopo la conclusione del contratto di credito.

4. Su richiesta, al consumatore, oltre al modulo di cui al comma 2, è fornita gratuitamente copia della bozza del contratto di credito, salvo che il finanziatore o l'intermediario del credito, al momento della richiesta, non intenda procedere alla conclusione del contratto di credito con il consumatore.

5. Il finanziatore o l'intermediario del credito forniscono al consumatore chiarimenti adeguati, in modo che questi possa valutare se il contratto di credito proposto sia adatto alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria, eventualmente illustrando le informazioni precontrattuali che devono essere fornite ai sensi dei commi 1 e 2, le caratteristiche essenziali dei prodotti proposti e gli effetti specifici che possono avere sul consumatore, incluse le conseguenze del mancato pagamento. In caso di offerta contestuale di più contratti non collegati ai sensi dell'articolo 121, comma 1, lettera d), è comunque specificato se la validità dell'offerta è condizionata alla conclusione congiunta di detti contratti.

6. I fornitori di merci o prestatori di servizi che agiscono come intermediari del credito a titolo accessorio non sono tenuti a osservare gli obblighi di informativa precontrattuale previsti dal presente articolo, fermo restando l'obbligo del finanziatore di assicurare che il consumatore riceva le informazioni precontrattuali.

7. La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, detta disposizioni di attuazione del presente articolo, con riferimento a:

- a) il contenuto, i criteri di redazione, le modalità di messa a disposizione delle informazioni precontrattuali;

- b) le modalità e la portata dei chiarimenti da fornire al consumatore ai sensi del comma 5, anche in caso di contratti conclusi congiuntamente;
- c) gli obblighi specifici o derogatori da osservare nei casi di:
comunicazioni mediante telefonia vocale; aperture di credito regolate in conto corrente; dilazioni di pagamento non gratuite e altre modalità agevolate di rimborso di un credito preesistente, concordate tra le parti a seguito di un inadempimento del consumatore; offerta attraverso intermediari del credito che operano a titolo accessorio.³⁸

AGGIORNAMENTO (38).

Il D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218, nel modificare il D.Lgs. 13 agosto 2010, n. 141, ha disposto (con l'art. 16, comma 8) che "Le disposizioni modificate, introdotte o sostituite dal presente decreto si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore dei corrispondenti articoli del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141. I termini di conclusione dei procedimenti amministrativi, stabiliti da norme di legge o di regolamento, pendenti alla data del 19 settembre 2010, sono prorogati fino a 120 giorni successivi alla data di entrata in vigore del presente decreto".

Art. 124-bis Verifica del merito creditizio

1. Prima della conclusione del contratto di credito, il finanziatore valuta il merito creditizio del consumatore sulla base di informazioni adeguate, se del caso fornite dal consumatore stesso e, ove necessario, ottenute consultando una banca dati pertinente.
2. Se le parti convengono di modificare l'importo totale del credito dopo la conclusione del contratto di credito, il finanziatore aggiorna le informazioni finanziarie di cui dispone riguardo al consumatore e valuta il merito creditizio del medesimo prima di procedere ad un aumento significativo dell'importo totale del credito.
3. La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, detta disposizioni attuative del presente articolo.

Art. 125 Banche dati

1. I gestori delle banche dati contenenti informazioni nominative sul credito consentono l'accesso dei finanziatori degli Stati membri dell'Unione europea alle proprie banche dati a condizioni non discriminatorie rispetto a quelle previste per gli altri finanziatori abilitati nel territorio della Repubblica. Il CICR, sentito il Garante per la protezione dei dati personali, individua le condizioni di accesso, al fine di garantire il rispetto del principio di non discriminazione.
2. Se il rifiuto della domanda di credito si basa sulle informazioni presenti in una banca dati, il finanziatore informa il consumatore immediatamente e gratuitamente del risultato della consultazione e degli estremi della banca dati.
3. I finanziatori informano preventivamente il consumatore la prima volta che segnalano a una banca dati le informazioni negative previste dalla relativa disciplina. L'informativa è resa unitamente all'invio di solleciti, altre comunicazioni, o in via autonoma.
4. I finanziatori assicurano che le informazioni comunicate alle banche dati siano esatte e aggiornate. In caso di errore rettificano prontamente i dati errati.
5. I finanziatori informano il consumatore sugli effetti che le informazioni negative registrate a suo nome in una banca dati possono avere sulla sua capacità di accedere al credito.
6. Il presente articolo non pregiudica l'applicazione del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 125-bis Contratti e comunicazioni

1. I contratti di credito sono redatti su supporto cartaceo o su altro supporto durevole che soddisfi i requisiti della forma scritta nei casi previsti dalla legge e contengono in modo chiaro e conciso le informazioni e le condizioni stabilite dalla Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR. Una copia del contratto è consegnata ai clienti.
2. Ai contratti di credito si applicano l'articolo 117, commi 2, 3 e 6, nonché gli articoli 118, 119, comma 4, e 120, comma 2.
3. In caso di offerta contestuale di più contratti da concludere per iscritto, diversi da quelli collegati ai sensi dell'articolo 121, comma 1, lettera d), il consenso del consumatore va acquisito distintamente per ciascun contratto attraverso documenti separati.
4. Nei contratti di credito di durata il finanziatore fornisce periodicamente al cliente, su supporto cartaceo o altro supporto durevole una comunicazione completa e chiara in merito allo svolgimento del rapporto. La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, fissa i contenuti e le modalità di tale comunicazione.
5. Nessuna somma può essere richiesta o addebitata al consumatore se non sulla base di espresse previsioni contrattuali.
6. Sono nulle le clausole del contratto relative a costi a carico del consumatore che, contrariamente a quanto previsto ai sensi dell'articolo 121, comma 1, lettera e), non sono stati inclusi o sono stati inclusi in modo non corretto nel TAEG pubblicizzato nella documentazione predisposta secondo quanto previsto dall'articolo 124. La nullità della clausola non comporta la nullità del contratto.
7. Nei casi di assenza o di nullità delle relative clausole contrattuali:
 - a) il TAEG equivale al tasso nominale minimo dei buoni del tesoro annuali o di altri titoli similari eventualmente indicati dal Ministro dell'economia e delle finanze, emessi nei dodici mesi precedenti la conclusione del contratto. Nessuna altra somma è dovuta dal consumatore a titolo di tassi di interesse, commissioni o altre spese;
 - b) la durata del credito è di trentasei mesi.
8. Il contratto è nullo se non contiene le informazioni essenziali ai sensi del comma 1 su:
 - a) il tipo di contratto;
 - b) le parti del contratto;
 - c) l'importo totale del finanziamento e le condizioni di prelievo e di rimborso.
9. In caso di nullità del contratto, il consumatore non può essere tenuto a restituire più delle somme utilizzate e ha facoltà di pagare quanto dovuto a rate, con la stessa periodicità prevista nel contratto o, in mancanza, in trentasei rate mensili.

Art. 125-ter.

Recesso del consumatore

1. Il consumatore può recedere dal contratto di credito entro quattordici giorni; il termine decorre dalla conclusione del contratto o, se successivo, dal momento in cui il consumatore riceve tutte le condizioni e le informazioni previste ai sensi dell'articolo 125-bis, comma 1. In caso di uso di tecniche di comunicazione a distanza il termine è calcolato secondo l'articolo 67-duodecies, comma 3, del Codice del consumo.
2. Il consumatore che recede:
 - a) ne dà comunicazione al finanziatore inviandogli, prima della scadenza del termine previsto dal comma 1, una comunicazione secondo le modalità prescelte nel contratto tra quelle previste dall'articolo 64, comma 2, del Codice del consumo;
 - b) se il contratto ha avuto esecuzione in tutto o in parte, entro trenta giorni dall'invio della comunicazione prevista dalla lettera a), restituisce il capitale e paga gli interessi maturati fino al momento della restituzione, calcolati secondo quanto stabilito dal contratto. Inoltre, rimborsa al finanziatore le somme non ripetibili da questo corrisposte alla pubblica amministrazione.
3. Il finanziatore non può pretendere somme ulteriori rispetto a quelle previste dal comma 2, lettera b).
4. Il recesso disciplinato dal presente articolo si estende automaticamente, anche in deroga alle condizioni e ai termini eventualmente previsti dalla normativa di settore, ai contratti aventi a oggetto servizi accessori connessi col contratto di credito, se tali servizi sono resi dal finanziatore ovvero da un terzo sulla base di un accordo col finanziatore. L'esistenza dell'accordo è presunta. È ammessa, da parte del terzo, la prova contraria.
5. Salvo quanto previsto dai commi 1 e 2, ai contratti disciplinati dal presente capo non si applicano gli articoli 64, 65, 66, 67-duodecies e 67-ter decies del Codice del consumo.

Art. 125-quater.

Contratti a tempo indeterminato

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 125-ter, nei contratti di credito a tempo indeterminato il consumatore ha il diritto di recedere in ogni momento senza penalità e senza spese. Il contratto può prevedere un preavviso non superiore a un mese.
2. I contratti di credito a tempo indeterminato possono prevedere il diritto del finanziatore a:
 - a) recedere dal contratto con un preavviso di almeno due mesi, comunicato al consumatore su supporto cartaceo o altro supporto durevole;
 - b) sospendere, per una giusta causa, l'utilizzo del credito da parte del consumatore, dandogliene comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole in anticipo e, ove ciò non sia possibile, immediatamente dopo la sospensione.

Art. 125-quinquies.

Inadempimento del fornitore

1. Nei contratti di credito collegati, in caso di inadempimento da parte del fornitore dei beni o dei servizi il consumatore, dopo aver inutilmente effettuato la costituzione in mora del fornitore, ha diritto alla risoluzione del contratto di credito, se con riferimento al contratto di fornitura di beni o servizi ricorrono le condizioni di cui all'articolo 1455 del codice civile.
2. La risoluzione del contratto di credito comporta l'obbligo del finanziatore di rimborsare al consumatore le rate già pagate, nonché ogni altro onere eventualmente applicato. La risoluzione del contratto di credito non comporta l'obbligo del consumatore di rimborsare al finanziatore l'importo che sia stato già versato al fornitore dei beni o dei servizi. Il finanziatore ha il diritto di ripetere detto importo nei confronti del fornitore stesso.
3. In caso di locazione finanziaria (leasing) il consumatore, dopo aver inutilmente effettuato la costituzione in mora del fornitore dei beni o dei servizi, può chiedere al finanziatore di agire per la risoluzione del contratto. La richiesta al fornitore determina la sospensione del pagamento dei canoni. La risoluzione del contratto di fornitura determina la risoluzione di diritto, senza penalità e oneri, del contratto di locazione finanziaria. Si applica il comma 2.
4. I diritti previsti dal presente articolo possono essere fatti valere anche nei confronti del terzo al quale il finanziatore abbia ceduto i diritti derivanti dal contratto di concessione del credito.

Art. 125-sexies.

Rimborso anticipato

1. Il consumatore può rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore. In tale caso il consumatore ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto.
2. In caso di rimborso anticipato, il finanziatore ha diritto ad un indennizzo equo ed oggettivamente giustificato per eventuali costi direttamente collegati al rimborso anticipato del credito.
L'indennizzo non può superare l'1 per cento dell'importo rimborsato in anticipo, se la vita residua del contratto è superiore a un anno, ovvero lo 0,5 per cento del medesimo importo, se la vita residua del contratto è pari o inferiore a un anno. In ogni caso, l'indennizzo non può superare l'importo degli interessi che il consumatore avrebbe pagato per la vita residua del contratto.
3. L'indennizzo di cui al comma 2 non è dovuto:
 - a) se il rimborso anticipato è effettuato in esecuzione di un contratto di assicurazione destinato a garantire il credito;
 - b) se il rimborso anticipato riguarda un contratto di apertura di credito;
 - c) se il rimborso anticipato ha luogo in un periodo in cui non si applica un tasso di interesse espresso da una percentuale specifica fissa predeterminata nel contratto;
 - d) se l'importo rimborsato anticipatamente corrisponde all'intero debito residuo ed è pari o inferiore a 10.000 euro.

Art. 125-septies.

Cessione dei crediti

1. In caso di cessione del credito o del contratto di credito, il consumatore può sempre opporre al cessionario tutte le eccezioni che poteva far valere nei confronti del cedente, ivi inclusa la compensazione, anche in deroga al disposto dell'articolo 1248 del codice civile.
2. Il consumatore è informato della cessione del credito, a meno che il cedente, in accordo con il cessionario, continui a gestire il credito nei confronti del consumatore. La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, individua le modalità con cui il consumatore è informato.

Art. 125-octies.

Sconfinamento

1. Se un contratto di conto corrente prevede la possibilità che al consumatore sia concesso uno sconfinamento, si applicano le disposizioni del capo I.
2. In caso di sconfinamento consistente che si protragga per oltre un mese, il creditore comunica senza indugio al consumatore, su supporto cartaceo o altro supporto durevole:
 - a) lo sconfinamento;
 - b) l'importo interessato;
 - c) il tasso debitore;
 - d) le penali, le spese o gli interessi di mora eventualmente applicabili.
3. La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, detta disposizioni di attuazione del comma 2, con riferimento:
 - a) al termine di invio della comunicazione;
 - b) ai criteri per la determinazione della consistenza dello sconfinamento.³⁸

AGGIORNAMENTO (38).

Il D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218, nel modificare il D.Lgs. 13 agosto 2010, n. 141, ha disposto (con l'art. 16, comma 8) che "Le disposizioni modificate, introdotte o sostituite dal presente decreto si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore dei corrispondenti articoli del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141. I termini di conclusione dei procedimenti amministrativi, stabiliti da norme di legge o di regolamento, pendenti alla data del 19 settembre 2010, sono prorogati fino a 120 giorni successivi alla data di entrata in vigore del presente decreto".

Art. 125-novies.

Intermediari del credito

1. L'intermediario del credito indica, negli annunci pubblicitari e nei documenti destinati ai consumatori, l'ampiezza dei propri poteri e in particolare se lavori a titolo esclusivo con uno o più finanziatori oppure a titolo di mediatore.
2. Il consumatore è informato dell'eventuale compenso da versare all'intermediario del credito per i suoi servizi. Il compenso è oggetto di accordo tra il consumatore e l'intermediario del credito su supporto cartaceo o altro supporto durevole prima della conclusione del contratto di credito.
3. L'intermediario del credito comunica al finanziatore l'eventuale compenso che il consumatore deve versare all'intermediario del credito per i suoi servizi, al fine del calcolo del TAEG, secondo quanto stabilito dal CICR.³⁸

AGGIORNAMENTO (38).

Il D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218, nel modificare il D.Lgs. 13 agosto 2010, n. 141, ha disposto (con l'art. 16, comma 8) che "Le disposizioni modificate, introdotte o sostituite dal presente decreto si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore dei corrispondenti articoli del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141. I termini di conclusione dei procedimenti amministrativi, stabiliti da norme di legge o di regolamento, pendenti alla data del 19 settembre 2010, sono prorogati fino a 120 giorni successivi alla data di entrata in vigore del presente decreto".

Art. 126 Riservatezza delle informazioni

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze può individuare, con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, i casi in cui le comunicazioni previste dall'articolo 125, comma 2, e 125-quater, comma 2, lettera b), non sono effettuate in quanto vietate dalla normativa comunitaria o contrarie all'ordine pubblico o alla pubblica sicurezza.³⁸

AGGIORNAMENTO (38).

Il D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218, nel modificare il D.Lgs. 13 agosto 2010, n. 141, ha disposto (con l'art. 16, comma 8) che "Le disposizioni modificate, introdotte o sostituite dal presente decreto si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore dei corrispondenti articoli del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141. I termini di conclusione dei procedimenti amministrativi, stabiliti da norme di legge o di regolamento, pendenti alla data del 19 settembre 2010, sono prorogati fino a 120 giorni successivi alla data di entrata in vigore del presente decreto".

Articolo 161

Norme abrogate.

1. Omissis.
 2. Omissis
 3. Omissis.
- 3-bis. Omissis

- 4. Omissis.
- 5. Omissis.
- 6. Omissis.
- 7. Omissis.

7-bis. Le disposizioni di cui all'articolo 40-bis si applicano ai contratti di mutuo stipulati a decorrere dal 2 giugno 2007. Dalla stessa data decorrono i termini di cui ai commi 2 e 3 del medesimo articolo per i mutui immobiliari estinti a decorrere dal 3 aprile 2007 e sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari statali incompatibili con le disposizioni di cui all'articolo 40-bis e le clausole in contrasto con il medesimo articolo sono nulle e non comportano la nullità del contratto. Per i mutui immobiliari estinti prima del 3 aprile 2007 e la cui ipoteca non sia stata cancellata alla medesima data, il termine di cui al comma 2 dell'articolo 40-bis decorre dalla data della richiesta della quietanza da parte del debitore, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

7-ter. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 120-ter si applicano ai contratti di mutuo per l'acquisto della prima casa stipulati a decorrere dal 2 febbraio 2007 e ai contratti di mutuo per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche stipulati o accollati a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, a decorrere dal 3 aprile 2007. La misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei mutui indicati nel comma 1 dell'articolo 120-ter stipulati antecedentemente al 2 febbraio 2007 è quella definita nell'accordo siglato il 2 maggio 2007 dall'Associazione bancaria italiana e dalle associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'articolo 137 del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206. Le banche e gli intermediari finanziari non possono rifiutare la rinegoziazione dei contratti di mutuo stipulati prima del 2 febbraio 2007, nei casi in cui il debitore proponga la riduzione dell'importo della penale entro i limiti stabiliti ai sensi dell'accordo di cui al periodo precedente.

7-quater. Per i mutui a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del contratto, stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale entro il 29 gennaio 2009, gli atti di consenso alla surrogazione di cui all'articolo 120-quater, comma 3, sono autenticati dal notaio senza l'applicazione di alcun onorario e con il solo rimborso delle spese. A tal fine, la quietanza rilasciata dal finanziatore originario e il contratto stipulato con il creditore surrogato sono forniti al notaio per essere prodotti unitamente all'atto di surrogazione. Con il provvedimento di cui al comma 3 dell'articolo 120-quater sono stabilite le modalità con cui la quietanza, il contratto e l'atto di surrogazione sono presentati al conservatore al fine dell'annotazione. Per eventuali attività aggiuntive non necessarie all'operazione, espressamente richieste dalle parti, gli onorari di legge restano a carico della parte richiedente. (38) .

7-quinquies. A decorrere dal 2 maggio 2012, la cancellazione di cui all'articolo 40-bis si esegue anche con riferimento alle ipoteche, ivi previste, iscritte da oltre venti anni e non rinnovate ai sensi dell'articolo 2847 del codice civile. Per tali ipoteche il creditore, entro sei mesi dalla data in cui ne ha ricevuto richiesta da parte del debitore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento e salvo che ricorra un giustificato motivo ostativo da comunicare al debitore medesimo, trasmette al conservatore la comunicazione attestante la data di estinzione dell'obbligazione ovvero l'insussistenza di ragioni di credito da garantire con l'ipoteca. Per le richieste ricevute prima del 2 maggio 2012, il termine di sei mesi decorre dalla medesima data. Il conservatore procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca, senza alcun onere per il debitore, entro il giorno successivo a quello di ricezione della comunicazione. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio, da emanare entro il 30 giugno 2012, sono definite le modalità di attuazione delle disposizioni di cui al presente comma.

AGGIORNAMENTO (38).

Il D.Lgs. 13 agosto 2010, n. 141, come modificato dall'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218, ha disposto (con l'art. 6, comma 2) che "Le disposizioni contenute nel titolo II del presente decreto entrano in vigore il centovesimo giorno successivo alla sua pubblicazione. Le disposizioni che a tale data risultano adottate dalle Autorità creditizie in base a norme modificate o sostituite dal titolo II rimangono in vigore in quanto compatibili".

Provvedimento Territorio 26 giugno 2012

Modalità di presentazione, per via telematica, dell'atto di surrogazione di cui all'art. 120-quater del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

(GU n. 148 del 27-6-2012)

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

di concerto con

IL DIRETTORE GENERALE DELLA GIUSTIZIA CIVILE del Ministero della giustizia

Visto l'articolo 1202 del codice civile;

Vista la legge 27 febbraio 1985, n. 52, recante "Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento all'introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari;

Visto l'art. 120-quater del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, concernente "Surrogazione nei contratti di finanziamento.

Portabilità", come modificato, da ultimo, dal decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106;

Visti gli articoli 3-bis, 3-ter e 3-sexies del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, come novellati dall'art. 1 del decreto legislativo 18 gennaio 2000, n. 9, riguardanti l'utilizzazione di procedure telematiche per gli adempimenti in materia di registrazione, di trascrizione, di iscrizione, di annotazione e di voltura degli atti relativi a diritti sugli immobili;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 18 agosto 2000, n. 308, recante il regolamento per l'utilizzazione di procedure telematiche per gli adempimenti tributari in materia di atti immobiliari;

Visto il decreto 13 dicembre 2000, emanato dal Direttore generale del Dipartimento delle entrate e dal Direttore generale del Dipartimento del territorio del Ministero delle finanze, di concerto con il Direttore generale del Dipartimento degli affari civili e delle libere professioni del Ministero della Giustizia, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 29 dicembre 2000, n. 302, concernente l'utilizzazione delle procedure telematiche per gli adempimenti in materia di atti immobiliari e l'approvazione del modello unico informatico e delle modalità tecniche necessarie per la trasmissione dei dati;

Visto il decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, recante il codice in materia di protezione dei dati personali;

Visto il decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, concernente il codice dell'amministrazione digitale;

Visto l'art. 1, comma 3, del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 marzo 2006, n. 81, il quale prevede che, con provvedimento interdirezionale dei Direttori delle Agenzie delle entrate e del territorio, di concerto con il Ministero della giustizia, sono stabiliti i termini e le modalità della progressiva estensione delle procedure telematiche di cui all'art. 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, a tutti i soggetti, nonché a tutti gli atti, incluse la registrazione di atti e denunce, la presentazione di dichiarazioni di successione, le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni nei registri immobiliari e alle volture catastali, da qualunque titolo derivanti, ed inoltre le modalità tecniche della trasmissione del titolo per via telematica, relative sia alla prima fase di sperimentazione, che a quella di regime;

Visto il provvedimento interdirezionale 6 dicembre 2006, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 288 del 12 dicembre 2006, emanato dal Direttore dell'Agenzia del territorio e dal Direttore dell'Agenzia delle entrate, di concerto con il Capo del Dipartimento per gli Affari di giustizia del Ministero della giustizia, riguardante l'estensione delle procedure telematiche per gli adempimenti in materia di registrazione, trascrizione, iscrizione, annotazione e voltura ad ulteriori tipologie di atti e di soggetti;

Visto il provvedimento interdirezionale 30 aprile 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 109 del 10 maggio 2008, emanato dal Direttore dell'Agenzia del territorio e dal Direttore dell'Agenzia delle entrate di concerto con il capo del Dipartimento per gli Affari di giustizia del Ministero della giustizia, con il quale sono state approvate le specifiche tecniche per gli adempimenti in materia di registrazione, trascrizione, iscrizione, annotazione e voltura;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 30 marzo 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 6 giugno 2009, che definisce le regole tecniche in materia di generazione, apposizione e verifica delle firme digitali e validazione temporale dei documenti informatici;

Visto il decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 110, recante disposizioni in materia di atto pubblico informatico redatto dal notaio;

Visto il provvedimento interdirezionale 21 dicembre 2010, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 28 dicembre 2010, emanato dal Direttore dell'Agenzia del territorio di concerto con il Capo del Dipartimento per gli Affari di giustizia del Ministero della giustizia, con il quale è stato attivato, a titolo sperimentale, il regime transitorio di facoltatività della trasmissione per via telematica del titolo da presentare al conservatore dei registri immobiliari nell'ambito delle procedure telematiche di cui all'art. 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463;

Visto il provvedimento interdirezionale 8 settembre 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 213 del 13 settembre 2011, emanato dal Direttore dell'Agenzia del territorio di concerto con il Capo del Dipartimento per gli Affari di giustizia del Ministero della giustizia, con il quale è stato esteso ad ulteriori uffici il regime transitorio di facoltatività della trasmissione per via telematica del titolo da presentare al conservatore dei registri immobiliari;

Considerata l'esigenza di emanare il provvedimento previsto dall'art. 120-quater, comma 3, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, per stabilire le modalità di presentazione, per via telematica, dell'atto di surrogazione.

Dispongono:

Art. 1

Definizioni

1. Ai fini del presente provvedimento sono adottate le seguenti definizioni:

- a) intermediario originario: la banca o l'intermediario finanziario con il quale è in essere il finanziamento oggetto di surroga ai sensi dell'art. 120-quater del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385;
- b) intermediario subentrante: la banca o l'intermediario finanziario che concede un mutuo finalizzato all'estinzione del finanziamento erogato dall'intermediario originario;
- c) debitore: il soggetto finanziato che esercita la facoltà di surrogazione di cui all'articolo 1202 del codice civile;
- d) atto di mutuo: l'atto con il quale è erogato il mutuo dall'intermediario subentrante e nel quale è indicata espressamente la specifica destinazione della somma mutuata;
- e) quietanza: la quietanza rilasciata dall'intermediario originario, nella quale è menzionata la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento;
- f) atto di surrogazione: l'atto di cui all'art. 120-quater del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 con il quale il debitore dichiara di voler surrogare l'intermediario subentrante nei diritti dell'intermediario originario.

Art. 2

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni di cui al presente provvedimento si applicano, ai sensi dell'art. 120-quater del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, ai contratti di finanziamento conclusi da banche o intermediari finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'articolo 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 11, nonché ai finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti.

Art. 3

Presentazione dell'atto di surrogazione

1. I notai possono avvalersi delle procedure previste dagli articoli 3-bis, 3-ter e 3-sexies del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, secondo le modalità di cui al provvedimento interdirigenziale 21 dicembre 2010, per la presentazione al conservatore dei registri immobiliari dell'atto di surrogazione presso gli Uffici provinciali ove è attiva la trasmissione telematica del titolo.
2. L'atto di surrogazione, se stipulato per atto pubblico, può contenere, per dichiarazione del notaio rogante, l'attestazione che si sono verificate le condizioni, relative al mutuo e all'intervenuta quietanza, affinché la surrogazione abbia effetto.
3. La trasmissione telematica riguarda la copia autentica dell'atto, integralmente predisposta con strumenti informatici e l'impiego della firma digitale prevista dall'articolo 23-bis della legge 16 febbraio 1913, n. 89.
4. Rimane ferma la possibilità di richiedere al conservatore l'annotazione di surrogazione con le modalità ordinarie.

Art. 4

Specifiche tecniche

1. Le specifiche tecniche riportate in allegato al provvedimento interdirigenziale 30 aprile 2008 sono utilizzate anche per la trasmissione telematica dei titoli di cui al presente provvedimento.

Art. 5

Entrata in vigore

1. Il presente provvedimento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.
- Roma, 26 giugno 2012

Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria 2008)

475. È istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009. Il Fondo opera nei limiti delle risorse disponibili e fino ad esaurimento delle stesse.*

** Ultima frase inserita dalla legge 28/6/2012, n. 92.*

476. Per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario, questi può chiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi nel corso dell'esecuzione del contratto. In tal caso, la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. Al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo. La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria ed avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.*

** Ultima frase inserita dalla legge 28/6/2012, n. 92.*

476-bis. La sospensione di cui al comma 476 si applica anche ai mutui:

- a) oggetto di operazioni di emissione di obbligazioni bancarie garantite ovvero di cartolarizzazione ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130;
- b) erogati per portabilità tramite surroga ai sensi dell'articolo 120-quater del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che costituiscono mutui di nuova erogazione alla data di perfezionamento dell'operazione di surroga;
- c) che hanno già fruito di altre misure di sospensione purché tali misure non determinino complessivamente una sospensione dell'ammortamento superiore a diciotto mesi.

** Comma inserito dalla legge 28/6/2012, n. 92*

477. La sospensione prevista dal comma 476 non può essere richiesta per i mutui che abbiano almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) ritardo nei pagamenti superiore a novanta giorni consecutivi al momento della presentazione della domanda da parte del mutuatario, ovvero per i quali sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto stesso, anche tramite notifica dell'atto di precetto, o sia stata avviata da terzi una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato;
- b) fruizione di agevolazioni pubbliche;
- c) per i quali sia stata stipulata un'assicurazione a copertura del rischio che si verifichino gli eventi di cui al comma 479, purché tale assicurazione garantisca il rimborso almeno degli importi delle rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso.*

** Comma sostituito dalla legge 28/6/2012, n. 92*

478. Nel caso di mutui concessi da intermediari bancari o finanziari, il Fondo istituito dal comma 475, su richiesta del mutuatario che intende avvalersi della facoltà prevista dal comma 476, presentata per il tramite dell'intermediario medesimo, provvede al pagamento degli oneri finanziari pari agli interessi maturati sul debito residuo durante il periodo di sospensione, corrispondente esclusivamente al parametro di riferimento del tasso di interesse applicato ai mutui e, pertanto, al netto della componente di maggiorazione sommata a tale parametro.*

** Comma modificato dalla legge 28/6/2012, n. 92*

479. al beneficio di cui al comma 476 è subordinata esclusivamente all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di mutuo e verificatisi nei tre anni antecedenti alla richiesta di ammissione al beneficio:

- a) cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;
- b) cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 409, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa;
- c) morte o riconoscimento di handicap grave, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero di invalidità civile non inferiore all'80 per cento.

ATTENZIONE: la legge 28/6/2012, n. 92 ha stabilito: "Le disposizioni di cui ai commi da 475 a 479 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2007, n. 244, come modificati dal comma 48 del presente articolo, si applicano esclusivamente alle domande di accesso al Fondo di solidarietà presentate dopo la data di entrata in vigore della presente legge".

480. Con regolamento adottato dal Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, sono stabilite le norme di attuazione del Fondo di cui ai commi da 475 a 479.

Decreto Economia e Finanze 21 giugno 2010, n. 132

Regolamento recante norme di attuazione del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, ai sensi dell'articolo 2, comma 475, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.
Vigente al: 13-5-2012

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Vista la legge 24 dicembre 2007, n. 244 e, in particolare, l'articolo 2, il quale prevede, al comma 475, l'istituzione presso il Ministero dell'economia e delle finanze di un Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (di seguito: «Fondo»), con una dotazione, per ciascuno degli anni 2008 e 2009, di 10 milioni di euro, per provvedere al pagamento dei costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per la sospensione del pagamento delle rate dei mutui stessi;

Visto il decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e, in particolare, l'articolo 2, commi 5-quinquies e 5-sexies, il quale prevede che le sanzioni pecuniarie irrogate per inosservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40 sono destinate ad incrementare il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa e che il Ministro dell'economia e delle finanze con proprio decreto, previo parere delle Commissioni parlamentari competenti, emana il regolamento attuativo del Fondo medesimo;

Visto il decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito dalla legge 3 agosto 2009, n. 102, ed, in particolare, l'articolo 19, comma 5, il quale prevede che: «Le Amministrazioni dello Stato, cui sono attribuiti per legge fondi o interventi pubblici, possono affidarne direttamente la gestione, nel rispetto dei principi comunitari e nazionali conferenti, a società a capitale interamente pubblico, su cui le predette amministrazioni esercitano un controllo analogo a quello esercitato su propri servizi e che svolgono la propria attività quasi esclusivamente nei confronti dell'amministrazione dello Stato. Gli oneri di gestione e le spese di funzionamento degli interventi relativi ai fondi sono a carico delle risorse finanziarie dei fondi stessi»;

Considerato che ai fini del conseguimento del beneficio di legge il richiedente deve dimostrare di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate del mutuo;

Ritenuta, pertanto, la necessità di definire i requisiti che deve possedere il richiedente per accedere al beneficio avendo riguardo alle crescenti difficoltà che i nuclei familiari incontrano nel far fronte agli obblighi derivanti da mutui contratti per l'acquisto della prima casa, soprattutto nel caso di insorgenza di eventi e circostanze eccezionali ed impreviste, destinate ad incidere negativamente sul reddito complessivo del nucleo familiare;

Ritenuta, altresì, la necessità che l'Amministrazione competente ad attuare le misure di cui al sopracitato articolo 2, comma 475, della legge n. 244/2007 - la quale non risulta dotata di una struttura amministrativa in grado di assicurare un'efficiente attuazione dell'intervento - si avvalga, ai sensi del citato articolo 19, comma 5, della legge n. 102 del 2009, di una società a capitale interamente pubblico, affidandole direttamente l'esecuzione di attività relative alla gestione del Fondo;

Sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano (deliberazione n. 245 del 18 dicembre 2008);

Visto l'articolo 17, commi 3 e 4, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto il parere del Consiglio di Stato espresso dalla Sezione consultiva per gli atti normativi nella seduta del 18 novembre 2009 (parere n. 6693/2009);

Visti i pareri espressi dalla VI commissione finanze della Camera dei deputati nella seduta del 18 febbraio 2010 e dalla VI commissione finanze e tesoro della Camera del Senato della Repubblica nella seduta del 24 febbraio 2010;

Vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei Ministri, a norma dell'articolo 17, comma 3, della predetta legge n. 400 del 1988;

Adotta

il seguente regolamento:

Art. 1

Soggetti beneficiari

1. Destinatari degli interventi di cui al presente regolamento (di seguito: «beneficiari») sono i soggetti i quali alla data di presentazione della domanda di cui all'articolo 4, sono titolari di un mutuo contratto per l'acquisto di un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, sita nel territorio nazionale.

Art. 2

Requisiti e condizioni per l'accesso alle agevolazioni

1. Per accedere alle agevolazioni i beneficiari devono essere in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti soggettivi:

- a) titolo di proprietà sull'immobile oggetto del contratto di mutuo;
- b) titolarità di un mutuo di importo erogato non superiore a 250 mila euro, in ammortamento da almeno un anno;
- c) indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 30 mila euro.

2. L'immobile non deve rientrare nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969 e deve costituire l'abitazione principale del beneficiario alla data di presentazione della domanda.

3. L'ammissione al beneficio è subordinata all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, successivi alla data di stipula del contratto di mutuo e tali da determinare la temporanea impossibilità del beneficiario a provvedere al pagamento delle rate alla loro scadenza naturale:

- a) perdita del posto di lavoro dipendente a tempo indeterminato o termine del contratto di lavoro parasubordinato o assimilato, con assenza non inferiore a tre mesi di un nuovo rapporto di lavoro;

- b) morte o insorgenza di condizioni di non autosufficienza di uno dei componenti il nucleo familiare, nel caso in cui questi sia percettore di reddito per almeno il 30 per cento del reddito imponibile complessivo del nucleo familiare domiciliato nell'abitazione del beneficiario;
- c) pagamento di spese mediche o di assistenza domiciliare documentate per un importo non inferiore a 5 mila euro annui;
- d) spese di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione o di adeguamento funzionale dell'immobile oggetto del mutuo, sostenute per opere necessarie e indispensabili per un importo, direttamente gravante sul nucleo familiare domiciliato nell'abitazione del beneficiario, non inferiore a 5 mila euro;
- e) aumento della rata del mutuo, regolato a tasso variabile, rispetto alla scadenza immediatamente precedente, direttamente derivante dalle fluttuazioni dei tassi di interesse, di almeno il 25 per cento in caso di rate semestrali e di almeno il 20 per cento in caso di rate mensili.

Art. 3

Oggetto ed ammontare delle agevolazioni

1. A fronte della sospensione del pagamento delle rate di mutuo sono rimborsati dal Fondo alle banche:
 - a) i costi sostenuti dal beneficiario per eventuali onorari notarili anticipati dalla banca;
 - b) gli oneri finanziari pari alla quota interessi delle rate per le quali ha effetto la sospensione del pagamento da parte del mutuatario, corrispondente esclusivamente al parametro di riferimento del tasso di interesse applicato ai mutui e, pertanto, al netto della componente di maggiorazione (spread) sommata a tale parametro.
2. Per parametro di riferimento si intende:
 - a) per i mutui regolati a tasso variabile, l'Euribor di durata pari a quella usata nel contratto, ovvero in mancanza di parametrizzazione dei tassi all'Euribor, l'Euribor di durata pari alla periodicità di pagamento delle rate;
 - b) per i mutui regolati a tasso fisso, il tasso IRS in euro riportato sulla pagina ISDAFIX 2 del circuito Reuters di durata pari alla durata residua del contratto di mutuo vigente al momento della sospensione dell'ammortamento.

Art. 4

Modalità di presentazione della domanda

1. Il beneficiario presenta domanda di sospensione alla banca presso la quale è in corso di ammortamento il relativo mutuo, secondo il modello disponibile sul sito internet di cui all'articolo 5. Nella domanda deve essere indicato il periodo di tempo per il quale viene chiesta la sospensione del pagamento delle rate di mutuo.
2. Alla domanda deve essere allegata, oltre all'attestazione ISEE rilasciata da un soggetto abilitato, la documentazione indicata nel modello di domanda di cui al comma 1, idonea a dimostrare l'accadimento dell'evento impeditivo del pagamento della rata di mutuo, con riferimento a ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 2, comma 3.

Art. 5

Attuazione dell'intervento pubblico

1. Amministrazione responsabile dell'intervento pubblico è il Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento del tesoro (di seguito: «Dipartimento»), presso il quale viene attivato l'apposito sito internet denominato www.dt.tesoro.it/fondomutuiprimacasa, deputato a fornire informazioni per l'accesso al beneficio e a ricevere le comunicazioni delle banche circa le operazioni di sospensione effettuate.
2. Il Fondo, dotato di personalità giuridica, è soggetto patrimoniale autonomo e separato.
3. Il Dipartimento, per le operazioni relative alla gestione del Fondo, si avvale, ai sensi dell'articolo 19, comma 5, del decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2009, n. 102, della prestazione di una società a capitale interamente pubblico (di seguito: «Gestore»), affidandole direttamente l'esecuzione delle seguenti attività:
 - a) realizzazione e gestione del sito di cui al comma 1;
 - b) esame della documentazione trasmessa dalle banche;
 - c) rimborso alle banche dei costi e degli oneri finanziari di cui all'articolo 3;
 - d) esercizio dell'azione di recupero ai sensi dell'articolo 7.
4. Per l'esecuzione delle attività di cui al comma 3 il Dipartimento emana un apposito disciplinare, da sottoscrivere per accettazione da parte del Gestore, con il quale vengono stabilite le modalità di svolgimento del servizio e i relativi rapporti economici, nonché le forme di vigilanza sull'attività del Gestore, tali da configurare un controllo analogo a quello che il Dipartimento esercita sui propri servizi. In particolare:
 - a) il Dipartimento esercita nei confronti del Gestore poteri di indirizzo, impartendo direttive ed istruzioni anche di carattere tecnico-operativo e può disporre ispezioni, anche al fine di verificare il corretto adempimento dei compiti demandati al Gestore medesimo;
 - b) il Gestore è tenuto a fornire al Dipartimento tutti i dati e le informazioni concernenti la regolarità, la tempestività, l'efficienza e l'efficacia del servizio, con la periodicità richiesta dal Dipartimento.
5. Alla copertura degli oneri finanziari derivanti dall'applicazione del predetto disciplinare si provvede a valere sulle risorse del Fondo, ai sensi dell'articolo 19, comma 5, del decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2009, n. 102.

Art. 6

Adempimenti a carico della banca

1. La banca, acquisita la documentazione presentata dal beneficiario e verificatane la completezza e la regolarità formale ai sensi dell'articolo 4, accede al sito di cui all'articolo 5 e chiede l'autorizzazione ad effettuare l'operazione, indicando, sulla base della richiesta del beneficiario, l'ammontare dei costi e degli oneri finanziari dell'operazione. Entro il termine di 10 giorni la banca invia al Gestore la documentazione di cui al precedente periodo.

2. Il Gestore, accertata la sussistenza dei presupposti stabiliti dal presente regolamento, rilascia, entro quindici giorni dal ricevimento della documentazione, il nullaosta alla sospensione del pagamento delle rate di mutuo e imputa alle disponibilità del Fondo l'importo dei costi e degli oneri finanziari indicato dalla banca.
3. Acquisito il nullaosta la banca, entro cinque giorni dal ricevimento della risposta del Gestore, comunica al beneficiario la sospensione dell'ammortamento del mutuo e ne dà comunicazione alla Banca d'Italia, ai fini dell'attività di vigilanza.
4. La banca, una volta che il beneficiario, anche prima della scadenza del periodo indicato nella domanda, abbia ripreso il pagamento delle rate, comunica al Gestore, entro cinque giorni, l'ammontare dei costi e degli oneri finanziari sostenuti per la sospensione dell'ammortamento del mutuo, chiedendone il rimborso.
5. Entro quindici giorni dalla richiesta il Gestore provvede al pagamento della somma dovuta alla banca.

Art. 7

Revoca delle agevolazioni

1. Nel caso in cui risulti che la concessione delle agevolazioni è stata determinata da dichiarazioni mendaci o false attestazioni anche documentali effettuate dal beneficiario o da altro soggetto competente a rilasciare la documentazione di cui all'articolo 4, comma 2, il Gestore, previa contestazione dell'addebito nelle forme di legge, provvede alla revoca delle agevolazioni medesime e trasmette i relativi atti all'Autorità giudiziaria.
2. La revoca dell'agevolazione comporta per il beneficiario l'obbligo di rimborsare al Fondo, entro i termini fissati dal provvedimento di revoca, la somma corrisposta alla banca, rivalutata secondo gli indici ufficiali ISTAT di inflazione in rapporto ai «prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati», oltre agli interessi corrispettivi al tasso legale.
3. Nel caso in cui il beneficiario non ottemperi al versamento, il Gestore procede al recupero coattivo della somma da esso dovuta, avvalendosi anche della procedura di iscrizione a ruolo, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602 e del decreto legislativo 26 febbraio 1999, n. 46.

Art. 8

Risorse finanziarie del Fondo

1. Le risorse del Fondo, ivi comprese le eventuali disponibilità rivenienti per effetto della disposizione di cui all'articolo 2, comma 5-quinquies, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, affluiscono in un apposito conto corrente infruttifero presso la Tesoreria centrale dello Stato, intestato al Gestore e da questi utilizzato per le finalità di cui al presente regolamento, secondo le modalità indicate nel disciplinare di cui all'articolo 5, comma 4.
 2. Il titolare del conto corrente infruttifero di cui al comma 1 è tenuto alla resa del conto ai sensi degli articoli 333 e seguenti del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, recante Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato.
- Il presente regolamento sarà inviato alla Corte dei conti per la registrazione e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.
- Il presente regolamento, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.
- Roma, 21 giugno 2010

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 22 dicembre 1986, n. 917

Art. 15 (Detrazioni per oneri)

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 22 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo:

a) gli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di prestiti o mutui agrari di ogni specie, nei limiti dei redditi dei terreni dichiarati;

b) gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro.

L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata. Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote; b-bis) dal 1° gennaio 2007 i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità;

omissis

1-ter. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, e fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 19 per cento dell'ammontare complessivo non superiore a 5 milioni di lire degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro delle Comunità europee, ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, in dipendenza di mutui contratti, a partire dal 1 gennaio 1998 e garantiti da ipoteca, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. La detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione. Con decreto del Ministro delle finanze* sono stabilite le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione di cui al presente comma.

* E' il Decreto ministero delle Finanze 30 luglio 1999, n. 311(qui sotto)

Decreto ministero delle Finanze 30 luglio 1999, n. 311

Regolamento recante norme per l'individuazione delle modalità e delle condizioni cui è subordinata la detrazione degli interessi passivi in dipendenza di mutui contratti per la costruzione dell'abitazione principale.

Articolo 1.

1. Gli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea, ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca e contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale si detraggono, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e fino alla concorrenza del suo ammontare, per un importo pari al 19 per cento dell'ammontare complessivo non superiore a 5 milioni di lire. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente dimora abitualmente. A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15 [2], e successive modificazioni, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora

abituamente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici. Per costruzione di unità immobiliare si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizzi una nuova costruzione, ivi compresi quelli di cui all'articolo 31, comma primo, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457[3].

2. La detrazione di cui al comma 1 si applica relativamente ai contratti di mutuo stipulati, a partire dal 1 gennaio 1998, ai sensi dell'articolo 1813 del codice civile [4], ed assistiti da ipoteca, e compete limitatamente agli interessi e relativi oneri accessori, nonché alle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione riferibili all'importo del mutuo effettivamente destinato alla costruzione dell'immobile.

3. La detrazione è ammessa a condizione che i lavori di costruzione abbiano inizio nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto che sarà il possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare da costruire e che quest'ultima sia adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei predetti lavori.

4. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di cinque milioni di lire è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti nel periodo d'imposta.

5. La detrazione di cui al comma 1 è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale di cui all'articolo 13-bis, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi.

Articolo 2.

1. Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato per abitazione principale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

2. La mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla data di conclusione dei lavori di costruzione della stessa comporta la perdita del diritto alla detrazione e da tale data decorre il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'amministrazione finanziaria.

3. La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo; la detrazione non spetta, altresì, se i detti lavori non sono ultimati entro il termine stabilito dalla concessione edilizia per la costruzione dell'immobile o in quello successivamente prorogato e da tale data inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'amministrazione finanziaria. Il diritto alla detrazione non viene meno se i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati per ritardi imputabili esclusivamente all'amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia.

Articolo 3.

1. Per fruire della detrazione di cui all'articolo 1 è necessario conservare ed esibire o trasmettere anche in copia, a richiesta degli uffici finanziari, le quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo, il contratto di mutuo ipotecario dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per la costruzione dell'immobile da destinare ad abitazione principale, le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, nonché copia delle fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la costruzione dell'immobile stesso. Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.