

Rinegoziazione mutui agevolati in corrente per il personale del Gruppo

La rinegoziazione mutui per i dipendenti di Intesa Sanpaolo e delle Società del Gruppo (perimetro Italia), consente ai titolari di mutui – erogati a condizioni agevolate – di scegliere, una sola volta nell’arco della vita del mutuo, il nuovo piano di rimborso da applicare al proprio finanziamento:

- mantenendo la tipologia di tasso originario (da tasso fisso a nuovo tasso fisso e da tasso variabile a nuovo tasso variabile);
- variando la tipologia di tasso originario (da tasso fisso a nuovo tasso variabile e da tasso variabile a nuovo tasso fisso).

con eventuale allungamento/riduzione della durata.

TARGET – REQUISITI SOGGETTIVI

Personale in servizio, esodo e quiescenza del Gruppo **aderenti al c.d. “Nuovo Pacchetto”** delle condizioni agevolate.

E’ necessario verificare l’adesione al Nuovo Pacchetto consultando l’applicativo [Data Base Destinatari](#) disponibile nella sezione intranet dedicata (Persona/Condizioni Agevolate/Data Base destinatari).

SCOPO

La rinegoziazione della tipologia di tasso consente di rimodulare il piano di rimborso scegliendo un mutuo a tasso fisso o variabile con eventuale allungamento/riduzione della durata.

La rinegoziazione avviene in filiale su richiesta del dipendente e previo appuntamento con il gestore di riferimento.

MUTUI RINEGOZIABILI

Sono rinegoziabili i mutui tempo per tempo erogati a condizioni agevolate con le seguenti caratteristiche:

- Finalità: acquisto, costruzione o ristrutturazione dell’immobile destinato ad abitazione continuativa del dipendente e del suo nucleo familiare (“Mutuo 1^a casa”) o dei figli (“Mutuo casa figlio”), surroga Nuovo Pacchetto e altre tipologie (seconda casa, mutuo “altri prodotti” ex Intesa);
- Attualmente in corrente nei pagamenti.

Rientrano nell’iniziativa tutti i mutui agevolati ivi compresi quelli già rinegoziati per effetto di precedenti rinegoziazioni a condizioni agevolate.

Sono esclusi solo i mutui concessi ai dipendenti a condizioni ordinaria clientela. Questi mutui sono rinegoziabili seguendo le regole e l’iter previsti per la rinegoziazione dei mutui “ordinaria clientela”.

Si precisa infine che **non è possibile procedere alla rinegoziazione** se il mutuo:

- è in fase di preammortamento;
- ha piano di ammortamento scaduto ma con rate arretrate presenti;

- è mancante, anche in modo parziale, dei dati ipotecari. In tal caso, prima di procedere, è necessario che i dati mancanti siano caricati.

AUTORIZZAZIONE/NULLA OSTA

La rinegoiazione si perfeziona senza formali autorizzazioni qualora l'importo della nuova rata non sia superiore del 20% rispetto all'ultima rata pagata. Tale controllo è effettuato direttamente dalla procedura.

Nel caso di superamento del 20% il perfezionamento della rinegoiazione è subordinato alla verifica, da parte del gestore, del rispetto del 35% del rapporto rata/reddito (non derogabile). A tal fine dovrà essere acquisita la necessaria autorizzazione, **a cura diretta del Direttore della Filiale (ovvero dal Sostituto in assenza del Direttore) come previsto dalla GO “rinegoiazione mutui ipotecari – privati e dipendenti del Gruppo Intesa Sanpaolo” (attività 4).**

Solo nel caso in cui il mutuo da rinegoziare risulti intestato al medesimo Direttore che deve rilasciare l'autorizzazione la richiesta di rinegoiazione dovrà essere inoltrata all'Ufficio DC CC Concessione Dipendenti nei termini indicati dalla predetta GO (attività 4).

DURATA FINANZIAMENTO

E' possibile trasformare il mutuo in tasso fisso/variabile eventualmente allungando/riducendo la durata del finanziamento originario nel rispetto dei seguenti limiti:

- **in caso di allungamento** → la durata complessiva del mutuo **non deve eccedere i 40 anni tenendo conto della durata originaria** (ad esempio nel caso di mutuo con durata originaria di 20 anni è possibile rinegoziare in tasso fisso allungando la durata al massimo di altri 20 anni)
- **in caso di riduzione** → la durata complessiva del mutuo **non deve essere inferiore ai 72 mesi** (numero rate pagate + nuova durata residua) **e la nuova durata residua non deve essere inferiore ai 24 mesi** (rate residue prima della rinegoiazione – riduzione richiesta). E' consentita una riduzione massima di 10 anni - **non derogabile**. La riduzione potrà essere richiesta decorsi almeno 36 mesi di ammortamento.
- l'età della parte mutuataria (ovvero del più anziano in caso di cointestazione) non deve risultare superiore a 80 anni alla scadenza della nuova durata concordata per il finanziamento.

In seguito all'estensione della durata del finanziamento potrebbe rendersi necessario il rinnovo della garanzia ipotecaria ad esso ascritta, nel caso in cui spirasse il relativo limite di durata ventennale.

PRICING

Il pricing applicato al mutuo rinegoziato è differenziato sulla base della finalità e del **Loan To Value (LTV) originario** del mutuo.

Il tasso variabile è parametrato all'Euribor 1 mese. Le condizioni sono pubblicate mensilmente sulla Intranet Aziendale all'interno della sezione PERSONA/Condizioni Agevolate/Tassi sui Mutui Agevolati/Rinegoiazioni.

VINCOLI PROCEDURALI

Per motivi legati alla gestione dell'archivio rate ed alle fasi di emissione/contabilizzazione delle stesse, le transazioni di rinegoziazione **non possono essere attivate dal terzultimo giorno lavorativo antecedente la scadenza della nuova rata** (compreso) fino al relativo giorno di scadenza (ovvero fino al primo giorno lavorativo successivo nel caso in cui la scadenza stessa si collochi in un giorno festivo).

Di tali aspetti si deve tenere conto nella fissazione della data di perfezionamento dell'atto di rinegoziazione con il Cliente.

OPZIONI DI FLESSIBILITA'

A seguito della rinegoziazione al mutuo vengono abbinate i seguenti servizi aggiuntivi:

Sospensione rate (prevista sia nel caso di rinegoziazione in tasso variabile che in tasso fisso)

Dopo il rimborso regolare di almeno 24 mensilità (dalla data di rinegoziazione) è possibile richiedere di sospendere il pagamento di massimo 6 rate consecutive, con corrispondente allungamento di pari durata del finanziamento. Opzione che potrà essere ripetuta fino a 3 volte nell'arco della durata del mutuo, purché tra una sospensione e l'altra siano pagate regolarmente almeno 6 rate. Nei periodi di sospensione maturano gli interessi calcolati al tasso contrattuale. Il relativo importo sarà successivamente corrisposto dal mutuatario in quote costanti ripartite sul numero, ed alle stesse scadenze, delle residue rate di ammortamento del mutuo.

Per l'attivazione dell'opzione "Sospensione rate" non viene percepita alcuna commissione.

La Sospensione rate può essere attivata direttamente dalla filiale.

Flessibilità durata (prevista solo nel caso di rinegoziazione in tasso variabile)

Dopo il rimborso regolare di almeno 24 mensilità (dalla data di rinegoziazione) è possibile richiedere, una sola volta nel corso della vita del finanziamento, di prolungare fino a ulteriori 10 anni, senza intervento notarile, la durata del mutuo a tasso variabile, purché entro una durata complessiva massima di 40 anni (41 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di Sospensione Rate, come sopra descritto). Con le medesime modalità potrà essere richiesta la riduzione della durata originaria del finanziamento.

Alla nuova scadenza del mutuo, l'età della parte mutuataria (ovvero del più anziano in caso di cointestazione) non deve superare gli 80 anni (ovvero 81 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate).

Per l'attivazione dell'opzione "Flessibilità durata" non viene percepita alcuna commissione.

La richiesta dovrà essere inviata per il tramite della filiale all'Ufficio Dc Op Finanziamenti M/Lt utilizzando i consueti canali.

Solo in caso di riduzione la richiesta dovrà preventivamente essere autorizzata dall'Ufficio Dc-Cc Concessione Dipendenti.

N.B. Nel caso in cui il mutuo originario preveda già contrattualmente le opzioni di sospensione rate e flessibilità durata, la rinegoziazione determina la perdita delle precedenti opzioni e l'abbinamento automatico delle opzioni di sospensione rate e flessibilità durata con le caratteristiche sopra descritte.

PERIODICITÀ RATE

Possono essere rinegoziati finanziamenti con periodicità rata originaria semestrale, trimestrale o mensile. La nuova periodicità delle rate è esclusivamente mensile.

Per i mutui con scadenza rata diversa dal 1° giorno del mese (es. 30 giugno, 15 marzo, ecc..) le rate mensili del nuovo finanziamento scadono sempre nello stesso giorno.

AMMORTAMENTO

In caso di rinegoiazione a tasso variabile il piano di ammortamento del nuovo mutuo è francese ricalcolato sul debito residuo.

In caso di rinegoiazione a tasso fisso il piano di ammortamento è francese.

La modifica del piano di ammortamento viene effettuata dalla rata in corso e quindi la rata comprenderà:

a) Nel caso di trasformazione in tasso fisso:

- un rateo di interessi calcolato al tasso vigente fino al giorno della rinegoiazione (compreso);
- un rateo di interessi calcolato a tasso fisso a partire dal giorno successivo a quello di rinegoiazione.

b) Nel caso di trasformazione in tasso variabile:

- un rateo di interessi calcolato al tasso vigente fino al giorno della rinegoiazione (compreso);
- un rateo di interessi calcolato a tasso variabile a partire dal giorno successivo a quello di rinegoiazione.

GARANZIE

La rinegoiazione è subordinata alla conferma di eventuali garanzie personali.

La conferma delle garanzie è da sottoporre a data certa.

TASSO DI MORA SU MUTUO RINEGOZIATO

Tasso per le operazioni di rifinanziamento marginale (Marginal Lending Facility) fissato dalla Banca Centrale Europea (e pubblicato sul circuito telematico Reuters alla pagina ECB01 ovvero su “IL SOLE 24 ORE”) pro tempore vigente maggiorato del 2,00% in caso di rinegoiazione a tasso variabile e maggiorato del 3,50% in caso di rinegoiazione a tasso fisso.

COMPENSO DI ESTINZIONE ANTICIPATA

Penali di estinzione anticipata sul mutuo oggetto di rinegoiazione: **esenti**.

Le eventuali penali presenti sul mutuo oggetto di rinegoiazione dovranno essere azzerate tramite le transazioni di rinegoiazione.

Penali di estinzione anticipata sul “nuovo” mutuo: **non previste**.

TIPOLOGIA CONTRATTO

La formalizzazione dell’operazione avviene con uno specifico atto di rinegoiazione (da perfezionarsi mediante scrittura privata su carta bianca, i fogli relativi alla “copia Banca” dovranno essere muniti di data certa - cfr. le “AVVERTENZE” riportate nell’accompagnatoria dell’atto stesso).

SPESE

Non è previsto il percepimento di alcuna spesa bancaria per la rinegoziazione del mutuo.

PLAFOND

La rinegoziazione comporta una riduzione del Plafond previsto per i mutui agevolati (vd. documento [“Regole in materia di mutui agevolati al personale del Gruppo Intesa Sanpaolo”](#)) pari all'importo rinegoziato.

Tale riduzione del Plafond non si applica nel caso in cui il mutuo sia stato:

- erogato ai sensi della normativa cd. “Nuovo Pacchetto”;
- già rinegoziato nell'ambito delle iniziative di rinegoziazione del 2009/2010/2015 (la rinegoziazione era già soggetta a riduzione del plafond).

DECADENZA DEI BENEFICI

Le particolari condizioni previste dalla presente rinegoziazione restano in vigore per tutta la durata del finanziamento salvo che intervenga la risoluzione del rapporto di lavoro del dipendente senza il diritto al trattamento pensionistico diretto o di reversibilità o all'eventuale assegno corrisposto a fronte all'adesione al Fondo di Solidarietà.

Per i casi di decadenza del beneficio, l'azienda applicherà, a partire dalla data di pagamento della rata successiva le correlate condizioni economiche previste nell'atto di rinegoziazione.

ISTRUZIONI PER IL CALCOLO DEL TEG

Le operazioni di rinegoziazione sono soggette al calcolo ed al controllo del TEG ai sensi della Legge 108/96.

Ai fini del calcolo e del controllo del TEG sono prese in considerazione le nuove caratteristiche e il debito residuo del finanziamento, determinati in sede di rinegoziazione e sono utilizzati i tassi soglia usura vigenti al momento della rinegoziazione stessa.

L'applicativo propone in automatico la prevalorizzazione delle spese corrisposte una tantum dal Cliente per la stipula del finanziamento originario (ad es. spese di istruttoria, di perizia e di assicurazione con premio unico, imposta sostitutiva). Per tali spese viene proposto, per l'inserimento in procedura, il valore ricalcolato in misura proporzionale sia rispetto alla durata residua originaria del finanziamento (prima della rinegoziazione) sia rispetto al capitale residuo.

Le logiche di prevalorizzazione sono le seguenti:

- se gli importi delle spese corrisposte una tantum dal Cliente alla stipula del finanziamento originario sono presenti in procedura, tali importi vengono recuperati e riproporzionati in maniera automatica
- se gli importi non sono presenti in procedura¹:
 - o per le spese di istruttoria e di perizia, vengono proposti i valori in base alle condizioni pubblicizzate sui Fogli Informativi per le nuove erogazioni, al momento della rinegoziazione e riproporzionati in maniera automatica

¹ Queste voci di spesa sono evidenziate da una specifica icona

- per le spese di assicurazione incendio, è prevista una stima sulla base del costo dell'analogo servizio reso dalla Banca.

Qualora il valore delle spese originarie proposte dall'applicativo non corrisponda a quanto effettivamente pagato dal cliente, il gestore dovrà modificare gli importi in oggetto.

Si ricorda inoltre che per il corretto calcolo del TEG è comunque necessario rilevare a cura delle Filiali le spese connesse al finanziamento oggetto di rinegoziazione, tra cui rientrano:

- le nuove spese connesse alla rinegoziazione (ad es. spese di revisione ed eventuali nuove spese per garanzie o per assicurazioni), per l'intero importo delle stesse;
- le spese periodiche necessarie per garantire la copertura assicurativa o la copertura della garanzia per la durata residua del finanziamento (ad es. spese per garanzie e per assicurazioni annuali), anche se tali spese non vengono modificate in sede di rinegoziazione.

Dopo aver confermato i dati inseriti, la procedura effettua il ricalcolo automatico del TEG ed espone il riepilogo dei dati di mutuo.

Al fine del corretto inserimento di ciascuna voce di spesa nell'applicativo, qualora non siano rilevabili dagli archivi informatici e dalla documentazione a disposizione, occorrerà acquisire l'incarto del contratto originario.

ARCHIVIAZIONE DOCUMENTAZIONE

Tutta la documentazione relativa alla rinegoziazione dovrà essere archiviata secondo le modalità previste dalla normativa vigente ed inserita nel dossier originale del mutuo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL COLLEGA

1. Per procedere alla rinegoziazione, il collega **deve fissare un appuntamento** con il gestore di riferimento.

2. All'appuntamento occorre **portare**:
o fotocopia del **contratto di mutuo** ed eventuali atti successivi (es. precedenti rinegoziazioni)
o fotocopia della **quietanza di pagamento della polizza assicurativa incendio** (in caso di pagamento annuale della polizza, l'ultima quietanza).

3. L'atto di rinegoziazione **deve essere sottoscritto da tutti gli intestatari del mutuo e da eventuali terzi datori di ipoteca**. In caso di presenza di garanzia fidejussoria, il garante deve sottoscrivere l'atto di conferma qualora la rinegoziazione preveda anche l'allungamento della durata del mutuo.

4. Qualora l'interessato abbia difficoltà a recarsi presso la filiale dove è operativo il proprio conto corrente agevolato di accredito dello stipendio/pensione, potrà richiedere di rinegoziare il proprio mutuo in altra filiale, della stessa Banca, purché:

- a) sia titolare presso la medesima filiale di un conto corrente agevolato tipo "B";
- b) l'importo della nuova rata riveniente dalla rinegoziazione non sia superiore del 20% rispetto all'ultima rata pagata.

Laddove tali condizioni non siano rispettate, la rinegoziazione potrà essere perfezionata **esclusivamente** presso la filiale di radicamento del conto corrente di accredito dello stipendio/pensione

SUPPORTO E ASSISTENZA

TW>operativo>finanziamenti>mutui a privati>digital factory>rinegoziazioni