

## **Rinegoziazione mutui ipotecari da tasso fisso a tasso variabile per dipendenti della Banca e delle Società del Gruppo**

La rinegoziazione mutui da tasso fisso a tasso variabile per i dipendenti di Intesa Sanpaolo e delle Società del Gruppo (perimetro Italia), consente ai titolari di mutui a tasso fisso – erogati a condizioni agevolate – di modificare il piano di rimborso del proprio finanziamento trasformandolo da tasso fisso a tasso variabile, parametrato al M.R.O, senza modificare la durata residua.

La rinegoziazione avviene su richiesta del dipendente.

La richiesta di rinegoziazione deve essere presentata in Filiale, previo appuntamento con il gestore di riferimento, nel periodo 9 febbraio – 30 settembre 2015.

### **TARGET – REQUISITI SOGGETTIVI**

Personale in servizio con contratto a tempo indeterminato, di apprendistato professionalizzante o che abbia aderito al Fondo di solidarietà ex D.I. 83486/14 (già ex D.M. 158/2000)- di seguito “in esodo” - aderenti al c.d. “Nuovo Pacchetto” delle condizioni agevolate, di: Intesa Sanpaolo, ISGS, Banche del perimetro Banca dei Territori, Banca IMI, Consorzio Studi e Ricerche Fiscali, Equiter, Eurizon Capital, Imi Investimenti/Imi Fondi Chiusi SGR, Infogroup, Intesa Private Banking, Mediocredito, Intesa Sanpaolo Personal Finance, RE.O.CO, Setefi, Sirefid, Intesa Sanpaolo Vita, Intesa Sanpaolo Assicura e Fideuram Vita.

Sono esclusi:

- Il personale in quiescenza
- Il personale in servizio e in esodo non aderente al Nuovo Pacchetto

E' necessario verificare il rispetto dei requisiti soggettivi consultando l'applicativo "[Condizioni agevolate - monitoraggio operatori](#)"

### **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<sup>a</sup> casa”) o dei figli (“Mutuo casa figlio”).
- Tipologia tasso: fisso
- In ammortamento da almeno 18 mesi
- Attualmente in corrente nei pagamenti

Sono compresi i mutui già rinegoziati (da tasso variabile a tasso fisso) per effetto di precedenti rinegoziazioni a condizioni agevolate, i mutui casa figlio di dipendenti in servizio o in esodo e i mutui ad elevato LTV.

Sono altresì rinegoziabili i mutui con doppia fascia rivenienti dalla normativa ex Gruppo Sanpaolo IMI per i quali la rinegoziazione a tasso variabile riguarderà comunque l'intero importo residuo, indipendentemente dal numero di fasce e dalla tipologia di tasso applicata a ciascuna fascia.

Sono esclusi:

- mutui concessi a condizioni ordinaria clientela. Questi mutui sono rinegoziabili seguendo le regole e l'iter previsti per la rinegoziazione dei mutui “ordinaria clientela”
- mutui ex Cariplo con tasso del 2,75% fisso ma modificabile su iniziativa aziendale

**Rinegoziazione mutui ipotecari da TF a TV per dipendenti della Banca e delle Società del Gruppo**

- mutui concessi su immobile NON destinato ad abitazione continuativa del dipendente e del suo nucleo familiare o dei figli.
- mutui a tasso fisso con finalità surroga erogati ai sensi della normativa “Nuovo pacchetto”

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

- è in fase di preammortamento
- presenta mora sospesa
- 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.

**PRICING**

Tasso variabile per tutta la durata del piano di ammortamento.

Il pricing è differenziato sulla base del Loan To Value (LTV) **originario** del mutuo:

- LTV fino all'80%: MRO + 0,65%
- LTV oltre l'80%: MRO + 0,90%

MRO (Main Refinancing Operations) è il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea. Il valore del tasso MRO utilizzato per la determinazione del tasso del mutuo è quello vigente il penultimo giorno lavorativo antecedente la decorrenza di ciascuna rata.

Si precisa che il tasso applicato non dipende dal capitale residuo o dalla durata residua del mutuo ma dall' importo originario.

**OPZIONI DI FLESSIBILITA'**

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

**Sospensione rate**

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.

Nel caso in cui il mutuo originario preveda già la facoltà di sospendere il pagamento delle rate, i periodi di sospensione complessivamente richiedibili (ante rinegoziazione + post rinegoziazione) sono massimo 3. Ad esempio, se ante rinegoziazione è stato richiesto 1 periodo di sospensione, post rinegoziazione è possibile richiedere al massimo 2 nuovi periodi di sospensione.

Per l'attivazione dell'opzione “Sospensione rate” non viene percepita alcuna commissione. La Sospensione rate può essere attivata direttamente dalla filiale.

**Flessibilità durata**

È possibile allungare o ridurre la durata del finanziamento fino a un massimo di 10 anni:

- dopo il rimborso regolare di almeno 24 mensilità (dalla data di rinegoziazione)
- per una sola volta nel corso della vita del finanziamento

**Rinegoziazione mutui ipotecari da TF a TV per dipendenti della Banca e delle Società del Gruppo**

- se alla nuova scadenza del mutuo l'età della parte mutuataria (o del più anziano in caso di contestazione) non supera i 80 anni (ovvero 81 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate)
- non in vigenza di un periodo di sospensione delle rate

La durata complessiva del mutuo (allungamento compreso) non può superare i 40 anni (ovvero 41 anni e 6 mesi in caso di esercizio dei tre periodi di sospensione rate).

Per l'attivazione dell'opzione "flessibilità durata" non viene percepita alcuna commissione. La Flessibilità durata può essere attivata direttamente dalla filiale.

In caso di riduzione della durata del mutuo, l'attivazione dell'opzione "flessibilità durata", attivabile dopo il rimborso regolare di almeno 24 mensilità dalla data di rinegoziazione, deve essere preventivamente autorizzata dalla Direzione Centrale Decisioni Creditizie – Servizio Concessione – Ufficio Concessione Dipendenti di Intesa Sanpaolo.

Per questo motivo tale opzione non può essere esplicitata nell'atto di rinegoziazione come facoltà del dipendente, diversamente dalle facoltà di sospensione delle rate/allungamento della durata del mutuo, in quanto, queste ultime facoltà sono esercitabili al semplice ricorrere dei requisiti elencati nell'atto stesso mentre, nel caso di riduzione, la richiesta del dipendente potrebbe non essere accolta dall'Organo deliberante.

**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.

**PROSPETTO FORME TECNICHE E MODALITÀ DI AMMORTAMENTO CMLT**

Rinegoziazione con LTV fino all'80%

<b>Forma tecnica</b>	<b>R40</b>
<b>Modalità di ammortamento</b>	<b>P46</b>
<b>Personalizzazione</b>	<b>DIPENDENTI TF/TV 80%</b>

Rinegoziazione con LTV oltre l'80%

<b>Forma tecnica</b>	<b>R41</b>
<b>Modalità di ammortamento</b>	<b>P47</b>
<b>Personalizzazione</b>	<b>DIPENDENTI TF/TV 100%</b>

**AMMORTAMENTO**

Il piano di ammortamento del nuovo mutuo a tasso variabile è francese ricalcolato sul debito residuo.

**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%

**COMPENSO DI ESTINZIONE ANTICIPATA**

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

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

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

**TIPOLOGIA CONTRATTO**

La formalizzazione dell'operazione avviene con uno specifico atto di rinegoziazione (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).

La richiesta di rinegoziazione e l'atto di rinegoziazione sono disponibili in EasydocWeb – Mortgage Banking.

**DECORRENZA CONDIZIONI CONTRATTUALI**

Gli effetti della rinegoziazione decorrono a partire dal giorno immediatamente successivo alla finalizzazione della rinegoziazione stessa.

La prima rata successiva all'operazione comprende:

- una quota di interessi calcolata al tasso del mutuo originario fino al giorno della rinegoziazione (compreso);
- una quota di interessi calcolato a tasso variabile a partire dal giorno successivo a quello di rinegoziazione.

Si precisa che la data di rinegoziazione non può essere anterogata rispetto alla data solare.

**N.B.** Il perfezionamento della rinegoziazione non è immediato. Dopo la presentazione della richiesta, devono essere svolte varie attività (verifica della fattibilità della rinegoziazione e della documentazione presentata, preparazione dell'atto di rinegoziazione; caricamento dei dati in procedura...). Le pratiche vengono lavorate dalle strutture competenti, ciascuna per le attività ad essa attribuite, in ordine di arrivo. Non è pertanto possibile garantire delle tempistiche di evasione delle richieste.

**SPESE**

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

**PLAFOND**

La rinegoziazione comporta una riduzione del Plafond "Nuovo Pacchetto" pari all'importo rinegoziato (solo per i colleghi con un mutuo erogato sulla base dei c.d. Vecchi Pacchetti).

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

- erogato ai sensi della normativa Nuovo Pacchetto;
- già rinegoziato (da tasso variabile a fisso) nell'ambito dell'iniziativa di rinegoziazione del 2009/2010 (la rinegoziazione era già soggetta a riduzione del plafond).

#### DECADENZA DEI BENEFICI

Il beneficio delle condizioni agevolate decade in caso di risoluzione, per qualsiasi ragione, del rapporto di lavoro in essere tra il dipendente e la Banca ovvero per la cessazione del trattamento erogato dal “Fondo di Solidarietà”, salvo che alla risoluzione o alla cessazione non conseguì la messa in stato di quiescenza o il trasferimento del trattamento pensionistico a favore di superstiti aventi diritto a pensione di reversibilità.

Dall'avverarsi della causa di decadenza il mutuo sarà regolato alle condizioni previste nell'atto di rinegoiazione (il tasso resta variabile ma indicizzato al parametro Euribor 1 mese e maggiorato di uno spread pari a quello applicato ai Mutui Domus per la Clientela).

Maggiori dettagli sono riportati nell'atto di rinegoiazione.

#### **INFORMAZIONI UTILI PER IL COLLEGA CHE RICHIEDE LA RINEGOIAZIONE**

- 1.** La richiesta di rinegoiazione deve essere presentata in Filiale, **prendendo appuntamento con il gestore di riferimento.**
- 2.** **La richiesta di rinegoiazione deve essere sottoscritta da tutti gli intestatari del mutuo.**
- 3.** All'appuntamento con il gestore per la richiesta di rinegoiazione occorre **portare**
  - fotocopia del **contratto di mutuo** ed eventuali atti successivi (es. precedenti rinegoiazioni)
  - fotocopia della **quietanza di pagamento della polizza assicurativa incendio** (in caso di pagamento annuale della polizza, l'ultima quietanza).
- 4. Il perfezionamento della rinegoiazione non è immediato.** Dopo la presentazione della richiesta, devono essere svolte varie attività (verifica della fattibilità della rinegoiazione e della documentazione presentata, preparazione dell'atto di rinegoiazione; caricamento dei dati in procedura...). **Le pratiche vengono lavorate dalle strutture competenti, ciascuna per le attività ad essa attribuite, in ordine di arrivo. Non è pertanto possibile garantire delle tempistiche certe di evasione delle richieste.**
- 5. L'atto di rinegoiazione** utilizzato per il perfezionamento dell'operazione **deve essere sottoscritto contestualmente da tutti gli intestatari del mutuo e da eventuali terzi datori di ipoteca.** In caso di presenza di garanzia fidejussorie, il garante deve sottoscrivere l'atto di conferma.

## PROCESSO

Il processo di rinegoziazione è descritto all'interno della Guida Operativa "Rinegoziazione mutui ipotecari in corrente – Privati" .

Si precisa che, come meglio specificato nella predetta Guida Operativa, talune attività non si applicano per la rinegoziazione Mutui Ipotecari da tasso fisso a tasso variabile per i dipendenti della Banca e delle Società prodotto di cui alla presente scheda prodotto.

Si precisa altresì che nell'ambito della predetta G.O. le attività da svolgere sono esclusivamente quelle inerenti alle variazioni di condizioni economiche.

### **IL PROCESSO IN BREVE**

1. I mutuatari sottoscrivono la richiesta di rinegoziazione e forniscono la documentazione richiesta (v. sezione INFORMAZIONI UTILI PER IL COLLEGA CHE RICHIEDE LA RINEGOZIAZIONE)
2. Il gestore verifica il rispetto dei requisiti soggettivi e l'adesione al Nuovo Pacchetto consultando l'applicativo "[Condizioni agevolate - monitoraggio operatori](#)"
3. Il gestore verifica il rispetto dei requisiti del mutuo oggetto di rinegoziazione (v. sezione MUTUI RINEGOZIABILI)
4. Solo per i gestori di Filiale non autonoma: invio all'Ufficio Mutui Privati della documentazione fornita dai mutuatari
5. Il gestore di Filiale autonoma o l'Ufficio Mutui Privati predispongono l'atto di rinegoziazione
6. Il giorno stabilito per la formalizzazione della rinegoziazione, il gestore di Filiale autonoma o l'Ufficio Mutui Privati perfezionano la rinegoziazione in procedura (procedura CMLT > MIDI), calcolando il TEG dell'operazione
7. Il gestore di Filiale autonoma o non autonoma fa sottoscrivere l'atto di rinegoziazione ai mutuatari e agli eventuali terzi datori di ipoteca. In caso di presenza di garanzia fidejussorie, fa sottoscrivere al garante l'atto di conferma
8. Il gestore di Filiale autonoma o non autonoma appone data certa sulla copia della banca come da "AVVERTENZE" riportate nell'atto di rinegoziazione
9. Solo per i gestori di Filiale non autonoma: invio della documentazione all'Ufficio Mutui Privati
10. Il gestore di Filiale autonoma o l'Ufficio Mutui Privati trasformano la documentazione in file elettronici e procedono all'archiviazione

## DELIBERA

**La rinegoziazione mutui da tasso fisso a tasso variabile per i dipendenti della Banca e delle Società del Gruppo di cui alla presente scheda prodotto non deve essere sottoposta a delibera creditizia della Banca.** Sull'argomento non occorre pertanto interessare l'ufficio Concessione Dipendenti della Direzione Centrale Decisioni Creditizie.

In caso di riduzione della durata del mutuo, per quanto riguarda l'attivazione dell'opzione "flessibilità durata", attivabile dopo il rimborso regolare di almeno 24 mensilità dalla data di

**Rinegoziazione mutui ipotecari da TF a TV per dipendenti della Banca e delle Società del Gruppo**

rinegoziazione, fare riferimento a quanto specificato nella sezione “OPZIONI DI FLESSIBILITA’ - Flessibilità durata”.

**GARANZIE**

La rinegoziazione è subordinata alla conferma di eventuali garanzie personali.

La conferma delle garanzie è da sottoporre a data certa.

**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 quart’ultimo giorno lavorativo antecedente la scadenza della rata** e fino al giorno di scadenza della rata stessa (oppure fino al primo giorno lavorativo successivo nel caso in cui la scadenza rata si collochi in un giorno festivo).

Per i mutui con **RID** le transazioni di rinegoziazione **non possono essere attivate dal decimo giorno solare antecedente la data di scadenza della nuova rata** (compreso) e fino alla data di scadenza della rata stessa (oppure fino al primo giorno lavorativo successivo nel caso in cui la scadenza della rata si collochi in un giorno festivo).

**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 del finanziamento e sono utilizzati i tassi soglia di usura vigenti al momento della rinegoziazione stessa.

Per il corretto calcolo del TEG è necessario rilevare a cura delle Filiali le spese connesse al finanziamento oggetto di rinegoziazione, tra cui rientrano laddove presenti:

- le spese periodiche, ancora da sostenere, necessarie per garantire la copertura assicurativa o la copertura della garanzia per la durata residua originaria del finanziamento (ad es. spese per garanzie e per assicurazioni annuali), anche se tali spese non vengono modificate in sede di rinegoziazione;
- le 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). Tali spese dovranno essere ricalcolate in misura proporzionale rispetto alla durata residua originaria del finanziamento (prima della rinegoziazione) per l’inserimento in procedura.
- nelle more dell’implementazione in procedura del campo “imposta sostitutiva”, il relativo importo, rimodulato come sopra indicato, andrà sommato alle “spese di istruttoria” ed inserito nel campo previsto per quest’ultima voce.

Le eventuali spese pagate in via continuativa, quali spese di incasso rata e spese postali per invio del Rendiconto periodico e del Documento di Sintesi periodico, sono incluse automaticamente dalla procedura.

Al fine del corretto inserimento di ciascuna voce di spesa in procedura, 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.

**SUPPORTO E ASSISTENZA**

- Per anomalie procedurali → aprire Ticket WEB al seguente percorso  
**OPERATIVO > FINANZIAMENTI > MUTUI A PRIVATI > MR00 > GESTIONE / POST EROG**
- Per chiarimenti normativi → scrivere mail a [dc\\_ru\\_relaz\\_industr.04637@intesasanpaolo.com](mailto:dc_ru_relaz_industr.04637@intesasanpaolo.com)  
**con oggetto "Rinegoziazione Mutui Dipendenti"**