

Circolare CDP 7 luglio 2003, n. 1252

Estinzione anticipata dei mutui, ai sensi del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 20 giugno 2003, recante modifiche all'art. 11 del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica del 7 gennaio 1998 e successive modifiche.

Alle amministrazioni statali
Agli enti pubblici
Alle regioni
Alle province autonome di Trento e di Bolzano
Alle amministrazioni provinciali e comunali
Alle comunità montane, isolate e di arcipelago
Alle unioni di comuni
Ai gestori di pubblici servizi
e, per conoscenza:
Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri
Alla Conferenza dei presidenti delle regioni e delle province autonome
Alla Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano
Alla Conferenza Stato-città ed autonomie locali
All'Associazione nazionale comuni italiani (A.N.C.I.)
All'Unione province italiane (U.P.I.)
All'Unione nazionale comuni montani (U.N.C.E.M.)

Premessa.

La precedente versione dell'art. 11 del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica del 7 gennaio 1998 e successive modificazioni enunciava alcune delle cause che potevano determinare la risoluzione anticipata del rapporto di finanziamento (estinzione anticipata).

In particolare, la norma accordava al mutuatario la facoltà di richiedere l'estinzione anticipata del mutuo a condizione che fosse corrisposto un indennizzo, che si assumeva tenesse indenne la Cassa Depositi e Prestiti (d'ora in avanti CDP) dalle conseguenze arretrate dal disinvestimento.

Quanto all'ipotesi in cui l'estinzione anticipata del rapporto di finanziamento fosse determinata dalla CDP a seguito di revoca del finanziamento, la disposizione in esame (comma 2) definiva in modo ampio le cause ("...qualsiasi causa non imputabile alla Cassa...") e contemplava gli effetti derivanti dal richiamo

anticipato, qualora, in forza delle particolari modalità di ammortamento dei mutui concessi dall'Istituto, il mutuatario avesse rimborsato capitale in misura superiore a quello effettivamente percepito.

Il diritto dell'Istituto di reagire all'inadempimento degli obblighi conseguenti al rapporto di finanziamento (es.: mancato adeguamento o integrazione delle garanzie; mancato o parziale pagamento delle rate di ammortamento) attraverso il ricorso agli ordinari strumenti di tutela (decadenza dal beneficio del termine, risarcimento del danno, ecc.) viene registrato nella disciplina per l'accesso ai mutui della CDP al fine di garantire una uniforme e trasparente applicazione dei principi generali dell'ordinamento. In questo contesto, l'indennizzo costituisce la forma di ristoro idonea a liberare il soggetto debitore dalle pretese attivabili dalla CDP in conseguenza del rimborso anticipato.

1. *L'estinzione anticipata secondo il nuovo testo dell'art. 11.*

Ai sensi del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 20 giugno 2003, che ha modificato l'art. 11 del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica del 7 gennaio 1998, l'estinzione anticipata dei mutui può essere richiesta dai soggetti mutuatari e/o pagatori, ovvero disposta d'ufficio dalla CDP per cause ad essa non imputabili, quali l'inadempimento degli obblighi derivanti dal rapporto di finanziamento da parte dei soggetti mutuatari e/o pagatori, o per violazione della disciplina legislativa o regolamentare (comma 1 del nuovo art. 11).

La disposizione definisce le modalità di quantificazione dei costi relativi all'estinzione, basate sul capitale erogato e non rimborsato, mentre non ha rilievo la circostanza che l'estinzione intervenga anteriormente o successivamente l'inizio dell'ammortamento.

Nei casi in cui gli oneri di ammortamento siano a carico di più soggetti, il pagamento dell'indennizzo e la restituzione del capitale erogato e non ancora rimborsato, sono ripartiti in proporzione alle quote di mutuo a carico degli stessi.

L'estinzione parziale di un mutuo è possibile solo nel caso di estinzione dell'intera quota di un soggetto pagatore (cfr. paragrafo 1.1) ovvero per ridurre l'importo concesso alle somme effettivamente necessarie alla realizzazione dell'opera, nei casi previsti dalla circolare 1232/99 al punto 2.4.2 (fine lavori e ribasso d'asta).

1.1 *Gli obblighi derivanti dall'estinzione anticipata.*

L'estinzione anticipata comporta l'obbligo di corrispondere alla CDP la differenza, se positiva, tra la quota di capitale erogata e quella ammortizzata (comma 2 del nuovo art. 11); laddove tale differenza risulti negativa, la CDP è obbligata a corrispondere tale differenza al soggetto pagatore (comma 4).

Per i soli mutui a tasso fisso, nel caso in cui i tassi applicati dalla CDP sulle nuove concessioni siano inferiori a quelli applicati ai mutui da estinguere anticipatamente, considerando la scadenza

residua del finanziamento, il soggetto pagatore deve corrispondere un indennizzo, commisurato al capitale erogato. Sono esclusi dal pagamento dell'indennizzo (precedentemente pari all'1% del residuo debito) i mutui a tasso variabile, mentre per i mutui a tasso fisso con diritto di estinzione parziale anticipata alla pari restano valide le disposizioni di cui all'art. 8, comma 1, lettera b) del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica 7 gennaio 1998 e successive modificazioni. Per questi ultimi, a modifica di quanto previsto nella circolare CDP n. 1232/99, punto 4.4.1.2, l'ente, per estinguere anticipatamente la quota di mutuo che non gode del diritto di estinzione anticipata alla pari, deve versare un indennizzo calcolato con le modalità previste al punto 1.2 della presente circolare.

In via generale, tutti gli esborsi derivanti dall'operazione sono a carico del soggetto che si è assunto gli oneri del servizio del debito (pagatore); la CDP resta estranea ai rapporti intercorrenti tra quest'ultimo e il soggetto beneficiario del finanziamento (mutuatario).

Nei casi in cui gli oneri di ammortamento siano a totale carico del soggetto mutuatario, su quest'ultimo gravano tutti gli oneri derivanti dall'operazione (pagamento dell'indennizzo ed eventuale restituzione del capitale erogato non ammortizzato).

Nei casi in cui gli oneri di ammortamento siano a carico di più soggetti, occorre distinguere l'ipotesi di estinzione anticipata su richiesta da quella disposta dalla CDP per revoca del finanziamento:

se la richiesta proviene da uno dei soggetti pagatori, la CDP dispone l'estinzione anticipata limitatamente alla parte di mutuo a suo carico, con addebito degli oneri derivanti dall'operazione per la sola quota di sua spettanza; nel caso in cui il mutuo non sia stato interamente erogato, l'estinzione è accordata solo se il soggetto mutuatario dichiara che la riduzione del finanziamento non compromette la realizzazione dell'opera;

se la richiesta proviene dal soggetto mutuatario ed è motivata dal fatto che l'investimento non viene più realizzato, la CDP estende il provvedimento a tutti i soggetti pagatori, con relativo addebito, *pro quota*, degli oneri derivanti dall'estinzione, a meno che il mutuatario non abbia manifestato nella richiesta la volontà di accollarsi i suddetti oneri;

in caso di revoca del finanziamento per finalità pubbliche (es. somme utilizzate dal mutuatario per uno scopo diverso da quello riportato nel provvedimento di concessione del mutuo), l'estinzione anticipata è estesa a tutti i soggetti pagatori, con relativo addebito, *pro quota*, degli oneri derivanti dall'estinzione;

in caso di revoca del finanziamento per inadempimento, da parte di uno dei soggetti pagatori, degli obblighi derivanti dal rapporto di finanziamento (mancato pagamento delle rate di ammortamento o mancato adeguamento delle garanzie), l'estinzione è limitata alla sola quota di mutuo a suo carico, con addebito degli oneri derivanti dall'operazione per la sola quota di sua spettanza. Tuttavia, qualora il soggetto mutuatario dichiari che la riduzione del finanziamento compromette la realizzazione dell'opera, l'estinzione è estesa a tutti gli enti pagatori, con relativo addebito, *pro quota*, degli oneri derivanti dall'operazione.

1.2 Il calcolo dell'indennizzo.

Ai sensi del comma 3 dell' art. 11, l'indennizzo, commisurato al capitale erogato, è pari alla differenza, se positiva, tra la somma dei valori attuali delle rate di ammortamento residue e il debito residuo alla data di scadenza del pagamento indicato nel provvedimento di estinzione anticipata.

Le rate di ammortamento residue sono attualizzate al tasso finanziariamente equivalente, ai sensi dell'art. 2 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 28 febbraio 2003, al tasso EURIBOR a 6 mesi, maggiorato dello *spread* fissato dal medesimo articolo.

L'indennizzo va commisurato al capitale erogato e, per i mutui con oneri di ammortamento a carico di più soggetti, ripartito in proporzione alle quote di mutuo garantite e rimborsate dagli stessi. La sua applicazione è, pertanto, esclusa nell'ipotesi in cui sul mutuo oggetto di estinzione non siano state effettuate erogazioni. Per i mutui con diritto di estinzione anticipata parziale alla pari, se il capitale erogato è superiore alla quota con diritto, l'indennizzo va calcolato sulla differenza; se il capitale erogato è inferiore alla quota con diritto, non si applica indennizzo.

2. La procedura.

L'estinzione anticipata può essere disposta su richiesta dei soggetti mutuatari e/o pagatori o d'ufficio dalla CDP.

L'unità competente, alla quale vanno inoltrate le richieste e tutte le comunicazioni, è l'Ufficio riscossioni.

Per quanto riguarda l'estinzione anticipata su richiesta, la CDP, sulla base dell'istanza di quantificazione degli oneri derivanti dall'operazione, fornisce i conteggi relativi alla somma da corrispondere per ottenere il provvedimento di estinzione anticipata del mutuo e individua il termine, antecedente alla seduta del consiglio di amministrazione della CDP (d'ora in avanti CdA), entro il quale l'ente deve trasmettere l'atto deliberativo, esecutivo, con cui manifesta la volontà di estinguere anticipatamente il finanziamento, alle condizioni stabilite dal decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica 7 gennaio 1998 e successive modificazioni.

La CDP, ricevuta la delibera, predispone gli atti da sottoporre al CdA, sulla base dei quali lo stesso delibera l'estinzione anticipata. In attuazione della delibera del CdA, il direttore generale emette determina di estinzione anticipata, nella quale vengono analiticamente indicate le somme dovute in relazione al mutuo in oggetto, sia a titolo di estinzione anticipata che a qualsiasi altro titolo (rate di ammortamento scadute, interessi di preammortamento, interessi di ritardato versamento, retrocessione quota interessi su somme in ammortamento non erogate, ecc.), nonché la data entro cui deve essere effettuato il versamento da parte dell'ente (di norma, entro la fine del mese successivo a quello in cui è avvenuta la deliberazione del CdA).

Gli effetti del provvedimento restano condizionati al versamento di quanto dovuto entro la data di scadenza.

Se il pagamento viene eseguito entro il termine assegnato, il provvedimento produce i suoi effetti.

Se il pagamento non avviene nel termine, ma è comunque eseguito entro la data di scadenza della rata di ammortamento successiva, devono essere corrisposti gli interessi di ritardato pagamento, calcolati, secondo le modalità stabilite dall'art. 9, comma 3 del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica del 7 gennaio 1998, sino alla data di effettivo pagamento.

Se, infine, il pagamento non avviene entro quest'ultima scadenza, il provvedimento di estinzione anticipata deliberato dal CdA decade automaticamente e il mutuo resta in ammortamento.

La CDP, accertato il pagamento di tutte le somme, a qualsiasi titolo dovute, in relazione al mutuo da estinguere – attraverso l'acquisizione delle copie delle relative quietanze - comunica agli enti interessati l'avvenuta cancellazione del mutuo dal ruolo di riscossione, a far data dal giorno del versamento.

Per quanto riguarda l'estinzione anticipata disposta d'ufficio, la CDP inoltra la determina del direttore generale con la quale viene data esecuzione alla delibera del CdA, con l'indicazione del termine entro il quale deve essere effettuato il versamento. Il mancato pagamento entro il termine assegnato comporta il recupero coattivo della somma, secondo quanto previsto all'art. 9, comma 4 del citato decreto del Ministro del Tesoro 7 gennaio 1998 con addebito dei relativi interessi di mora.

Il mutuo viene cancellato dai ruoli di riscossione a far data dal termine fissato per il versamento di quanto dovuto.

Roma, 7 luglio 2003

Il direttore generale: TURICCHI