



Editoriale

I prossimi due anni saranno di lacrime e sangue per gli Italiani chiamati, tutti insieme, a ripianare i debiti dello stato e a sborsare, di propria tasca, fior di euro. E' necessario (così almeno si dice) che una volta tanto il problema di questa Italia venga affrontato e il deficit finalmente annullato consentendo alle nuove generazioni di liberarsi di un problema non certo creato da loro. E allora? Facciamoli questi sacrifici a patto che siano equi e soprattutto, che qualcuno sopra di noi dia l'esempio rinunciando ai privilegi di una classe politica poco credibile fatta di una pletera di parlamentari, consiglieri, assessori ecc.ecc. che della politica hanno fatto un vero mestiere. Si profilano sacrifici duri con aumenti di tasse, di costi e tariffe che ci costringeranno a subire la contrazione dei servizi pubblici a cui dovremo forse rinunciare o pagare direttamente. I nostri governanti ci hanno illustrato una drammatica situazione ed hanno poi presentato misure inique che prefigurano il solito sistema; prima paghino i cittadini poi, con il tempo, anche i ministri e i parlamentari faranno i loro sacrifici, però solo dopo modifiche che annulleranno gli effetti più pesanti della manovra. Gli Italiani sono furibondi, a giudicare da quello che sentiamo tutti i giorni nei bar, ai mercati, sugli autobus e nei nostri uffici, e data la situazione pensiamo che questa volta per la politica non sarà assolutamente una passeggiata. Speriamo che qualche barlume di luce si profili

Con. a pag.3

la banca non può negare la rinegoziazione del mutuo

Le precarie condizioni economiche del nostro paese, come si sa, si riflettono sui nostri concittadini e sulle condizioni economiche delle famiglie alle prese con le spese quotidiane e con i mutui.

Nell'ultimo periodo le sofferenze in materia sono notevolmente aumentate a causa delle precarie condizioni economiche dei mutuatari ma anche per atteggiamenti negativi degli istituti di credito che negano ogni possibilità di rinegoziare i termini degli accordi.

E' infatti vero che fino a poco tempo fa la rinegoziazione avveniva solo a seguito di accordo tra le parti e senza l'assenso della banca interessata era proprio impossibile cambiare le rate o le scadenze.

La situazione però ora è cambiata dopo l'approvazione, da parte del nostro Parlamento, del Decreto Sviluppo convertito alla fine di luglio nella legge 106/2011.

Il decreto introduce un rilevante salto di qualità e tutele specifiche del cliente bancario al cospetto della banca finanziatrice; il cliente può infatti pretendere ora di rinegoziare i mutui a tasso variabile, trasformandoli in fisso, a patto che il suo

reddito ISEE non superi i 35.000 €.

Il recinto è preciso e stabilisce che l'accollo del mutuo, non superiore a 200.000 €, sia avvenuto prima dell'entrata in vigore del decreto sviluppo (14 maggio 2011).

Le condizioni ulteriori:

- Che sia un mutuo ipotecario anche cartolarizzato;
- Che sia stato stipulato per l'acquisto o la ristrutturazione di una unità immobiliare adibita a abitazione;
- Che siano mutui a tasso variabile per tutta la durata del contratto;
- Che non ci sia stato un precedente ritardo nei pagamenti—salvo accordi ad oc con la banca;

La rinegoziazione assicura, in funzione delle esigenze del cliente, l'applicazione di un tasso nominale fisso per tutta la durata del residuo finanziamento, non superiore al tasso che si ottiene, scegliendo il valore minore, tra l'Irs (Interest Rate Swap) a 10 anni e lrs in euro pari alla durata residua del mutuo (più lo spread).

Il mutuatario e la banca possono concordare, rinegoziando, anche l'allungamento del periodo relativo al piano di rimborso purché la durata

residua del mutuo non superi i venticinque anni.

Le nuove norme dispongono altresì che le garanzie ipotecarie già stabilite rimangano in vigore senza il compimento di particolari atti notarili.

Da precisare che per rinegoziare il mutuo è sufficiente una scrittura privata, anche non autenticata da un notaio.

Un avvertenza finale è però necessaria ed è legata alle convenienze individuali e alle situazioni familiari dei mutuatari. E' pur vero infatti che una volta sancito il diritto a rinegoziare (che ripetiamo non è più una semplice facoltà ed è consentita fino a tutto il 2012) non significa che vi sia una reale convenienza, per ognuno, a farlo.

Da riferire che le simulazioni da noi fatte, su casi effettivi, comportano tutte un aumento della rata ed è ovvio che la convenienza vada valutata singolarmente sul medio e lungo periodo in ragione della variabilità dei tassi che sono, nel prossimo futuro, previsti in aumento. Il diritto di rinegoziazione non è quindi la panacea e il risparmio effettivo in materia è ancora quello della surroga, la dove la stessa impegna una nuova banca al subentro nell'obbligazione.

sommario

Editoriale	pag. 1
Rinegoziazione dei mutui	pag. 1
Credito al consumo—3^a e ultima parte	pag. 2
Credito al consumo— 3^a e ultima parte	pag. 3
Le altre notizie	pag. 4

Editore: Federconsumatori Pavia—Via Cavallini, 9 - 27100 Pavia
tel—0382 35000 fax 0382-394596 E-mail : pavia@federconsumatoripavia.it
Sito internet provinciale: www.federconsumatoripavia.it
Direttore responsabile: Massimo Massara
Stampato da: Tipografia Mondo Grafico—Via F.lli Cuzio 20 Pavia
Registrazione n. 599 del 14 luglio 2004—Tribunale di Pavia

Le altre notizie

Telefonate pubblicitarie—ora ci si mette anche il garante della privacy

Con un provvedimento del febbraio 2011, solo ora pubblicizzato, il garante della privacy ha stabilito che i dati presenti in elenco telefonico possono essere utilizzati da tutti i soggetti che esercitano attività di promozione pubblicitaria o di marketing. In alternativa gli abbonati al telefono che intendono impedire l'uso dei propri dati ai fini commerciali devono iscriversi al registro delle opposizioni. Vi ricordiamo che il registro delle opposizioni è a Roma ed è raggiungibile chiamando il numero verde 800 265 265 oppure tramite internet sul sito: www.registrodelleopposizioni.it

Sul sito ci sono tutte le istruzioni per l'iscrizione che può avvenire per telefono, per fax o via web.

Ina—Assitalia sanzionata per pratiche commerciali scorrette

La società Ina Assitalia (società del gruppo Generali) è stata sanzionata con una ammenda di 150.000,00 € per pratica commerciale scorretta per aver inviato reiterati solleciti agli assicurati per polizza scadute o già formalmente disdettate.

La notizia, riportata sul bollettino del 31/2011, è di straordinaria importanza anche per le segnalazioni in materia giunte alla nostra associazione.

Compravendite—ognuno paga il suo contributo

La Corte di Cassazione con sentenza n. 17576 del 23 agosto 2011, seconda sezione civile, interviene in tema di oneri tributari nella compravendita di immobili, spiegando che nelle compravendite ciascuna parte deve pagare un onere fiscale stabilito per legge. L'imposta di registro è dovuta dall'acquirente e la vecchia Invim dal venditore. Pertanto, stabilisce la Cassazione, qualunque tipo di accordo davanti al notaio con cui il venditore e l'acquirente stabiliscono il trasferimento dell'onere tributario a quest'ultimo, è da ritenersi nullo ed elusivo dell'obbligo tributario. Con la sentenza si chiude la possibilità di utilizzare questo strumento che molti guai aveva procurato nel passato.

Chi è Federconsumatori ?

E' una associazione libera e democratica nata per difendere i legittimi interessi dei consumatori e degli utenti nei confronti della pubblica amministrazione, degli erogatori di pubblici servizi e dei soggetti privati che offrono in vendita beni e servizi. L'associazione opera con azioni proprie e in collaborazione con altri soggetti sociali. Federconsumatori è una associazione riconosciuta ai sensi della legge 281/98.

Di cosa si occupa ?

- ◇ informa i consumatori sui loro diritti;
- ◇ promuove l'educazione ai consumi;
- ◇ interviene sulla pubblicità ingannevole;
- ◇ interviene nelle scelte dei pubblici poteri, che interessano l'utenza;
- ◇ rivendica servizi efficienti, gestiti con trasparenza e a costi contenuti;
- ◇ combatte tutte le forme di illegalità, di truffa e di raggirio;
- ◇ rivendica regole che difendano i cittadini dai soprusi.

In quali settori interviene ?

Federconsumatori è in grado di dare un servizio di prima consulenza e di assistere il consumatore nel contenzioso con:

- ◇ Telecom - Tim ,Wind e H3G , Aziende del gas, delle acque e del trasporto pubblico;
- ◇ Banche e assicurazioni;
- ◇ Le ditte che vendono fuori dai locali commerciali;
- ◇ Le multiproprietà;
- ◇ Gli artigiani e i commercianti;
- ◇ Gli altri settori.

Che tipo di assistenza ti offre ?

- ◇ Ti consiglia in caso di semplici vertenze;
- ◇ Ti assiste nel contenzioso;
- ◇ Ti assicura la consulenza specifica dei suoi esperti;
- ◇ Ti garantisce i consigli legali;
- ◇ **E....nella necessità ti assiste legalmente**

Come si fa ad iscriversi ?

Iscriversi è molto semplice, basta pagare la quota associativa. Ci si può iscrivere presso la sede di Pavia oppure con un versamento postale sul c/c 62781372 intestato a Federconsumatori - Pavia. La tessera ti dà diritto alla consulenza e all'assistenza gratuita per un anno, alla consulenza specializzata ed in caso di vertenza legale: ad una assistenza a costi contenuti.

Quanto costa iscriversi ?

La tessera annuale ordinaria 2011 costa € 45 (i rinnovi € 35 con il giornalino)

La tessera in convenzione costa € 25 (compreso il contributo per il giornalino).

Ma ci si può iscrivere semplicemente per sostenere l'associazione , ed in caso si può versare da 15 € in su.

La Federconsumatori è convenzionata con SPI e CGIL.

FEDERCONSUMATORI HA UN SITO INTERNET NAZIONALE www.federconsumatori.it
In Lombardia la trovi anche a :Milano - Melegnano - Brescia - Bergamo - Mantova - Cremona- Lecco- Sondrio - Lodi - Como - Legnano - Varese - Monza e Darfo Boario