



LA RINEGOZIAZIONE

L'art. 120 quater, quinto comma, del dlgs 385/1993 (Testo Unico Bancario - T.U.B.) (che riproduce la disposizione già dettata dall'art. **2 comma 450** legge 244/2007 e ciò a seguito delle modifiche al T.U.B. apportate, con decorrenza **2 gennaio 2011**, dal **dlgs 141/2010** e successivo **dlgs 218/2010**) prevede la possibilità per Banca e mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surrogazione, di procedere alla "**rinegoziazione del mutuo**" ovvero di pattuire la variazione, **senza spese**, delle condizioni del contratto di mutuo in essere; a tal fine è sufficiente stipulare il nuovo accordo mediante scrittura privata anche non autenticata (*infatti non vi è alcun obbligo di procedere all'annotazione della rinegoziazione a margine dell'iscrizione ipotecaria; un'eventuale annotazione avrebbe, infatti, mera funzione di "pubblicità notizia"*). Con la rinegoziazione il rapporto di finanziamento non subisce modifiche di carattere "soggettivo" rimanendo in essere tra le parti che hanno sottoscritto l'originario contratto di mutuo. Inoltre la rinegoziazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali eventualmente goduti dal mutuatario (*ad esempio detrazione ai fini IRPEF degli interessi passivi*)