



Vincenzo Gunnella, notaio in Firenze

Milano, 24 novembre 2017



- Nell'ambito dei lavori per migliorare l'efficienza del mercato dei servizi finanziari e creditizi, **l'Associazione Bancaria Italiana** e il **Consiglio Nazionale del Notariato** hanno avviato una serie di iniziative mirate a individuare specifiche procedure di colloquio elettronico tra banche e notai.
- In una prima fase è stato previsto di realizzare una piattaforma elettronica per rendere più rapide e meno onerose le procedure di formalizzazione delle operazioni di erogazione di **nuovi mutui ipotecari**.
- In una fase successiva, si prevede di estendere le funzionalità anche alle operazioni di **portabilità dei mutui ipotecari**.



- La piattaforma elettronica «**Mutuitel**» consente di perfezionare le operazioni di erogazione e portabilità dei mutui in modalità telematica. Le funzioni gestibili dalla piattaforma sono quelle di **scambio di flussi informativi e documentali** e di generazione di **eventi giuridicamente imputabili** agli utenti.
- «**Mutuitel**» si utilizza quando il cliente ha verificato le **migliori condizioni offerte dalle banche**, acquisito le relative proposte e la banca ha valutato la fattibilità dell'operazione di erogazione o di portabilità del mutuo.
- Si tratta comunque di una **piattaforma di servizio “chiusa”** tra Banca e notaio (che sono i suoi unici utenti), e non un servizio aperto (su internet) al consumatore finale.
- L'uso di questa piattaforma è libero sia lato banca che lato notaio, **non incide sui costi praticati al cliente**, né costituisce un vincolo procedurale per la banca o il notaio, che sono liberi di avvalersi di modalità operative diverse, o di utilizzarne altre in aggiunta.



Caratteristiche:

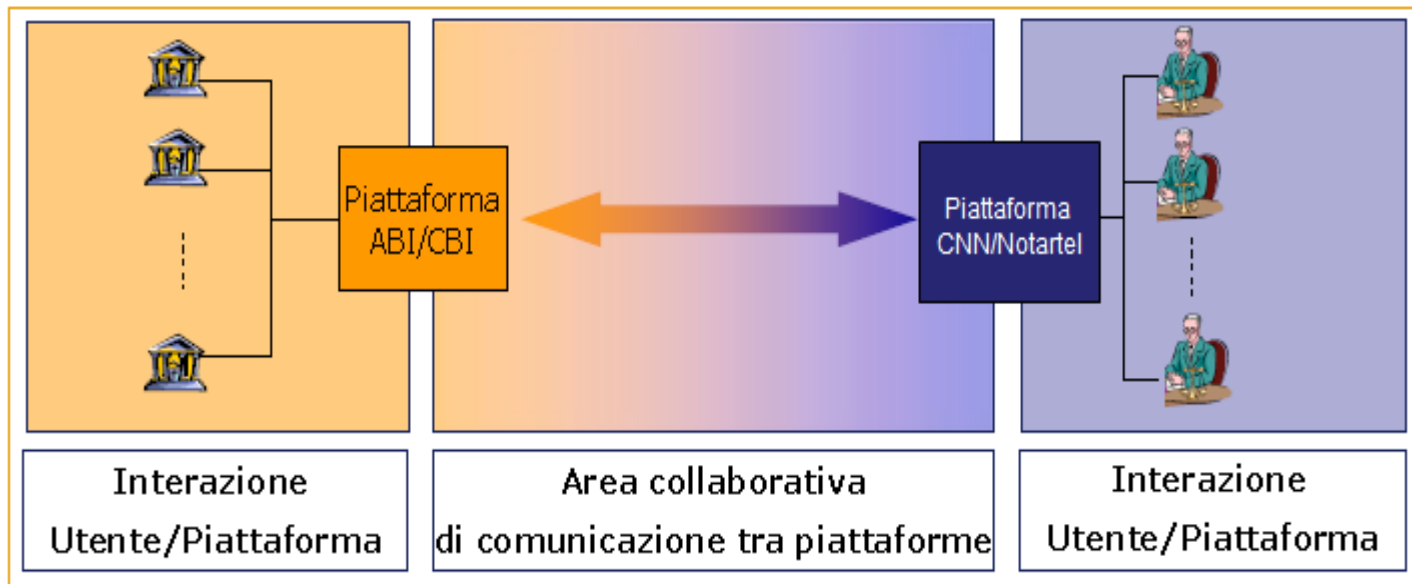
- Gestione **online** delle comunicazioni
- **Tracciabilità** dei flussi scambiati tra banche e notai
- Sistemi di **alert** su altri canali (es. PEC)
- Procedure **guidate**
- Utilizzo della **firma digitale** per conferire integrità e non ripudio ai documenti prodotti

Vantaggi:

- **Abbreviare i tempi di istruttoria** ed erogazione del mutuo, utilizzando le opportunità del dialogo telematico e dell' utilizzo di documentazione elettronica nativa a norma
- Avviare un processo di **dematerializzazione** della documentazione relativa alle pratiche di mutuo, con benefici in termini di snellezza, sicurezza, economicità.
- **Nessun costo** per il cliente

Come comunicano le piattaforme

Il progetto prevede di utilizzare **due piattaforme**, sviluppate rispettivamente dal Consorzio CBI e da Notartel, società informatica del notariato, collegate da una **area collaborativa**, attraverso la quale banche e notai potranno interagire scambiando flussi informativi e documenti secondo un **processo condiviso**.





1. Avvio della pratica

L'utente della banca accede alla propria area ed utilizza le funzionalità della piattaforma per la creazione di una nuova pratica, indicando i riferimenti del finanziamento, del richiedente e del notaio abilitato alla piattaforma

2. Produzione dei documenti

La piattaforma consente:

- Al notaio di caricare la relazione notarile preliminare e quella aggiornata
- A banca e notaio di gestire altri documenti (ad esempio, copia dei documenti anagrafici del debitore, certificati ipocatastali, eventuale preliminare di compravendita etc.)
- Alla banca di caricare la minuta del finanziamento e l'impegno al trasferimento dei fondi (e l'eventuale documentazione a corredo)

La banca indica la data limite entro la quale valgono le condizioni individuate per il finanziamento, entro cui deve essere concordata la data di stipula tra notaio e mutuatario.

Il Notaio esamina la documentazione suddetta e, se ritenuta valida, conferma la possibilità di procedere alla stipula.

3. Stipula

Alla data concordata avviene la stipula del contratto di finanziamento (gestita esternamente alla piattaforma mediante incontro tra notaio e mutuatario)

La piattaforma consente al notaio di autorizzare l'erogazione della somma finanziata (o la messa a disposizione della somma stessa) e attesta l'impegno del notaio a portare a buon fine gli adempimenti relativi all'operazione

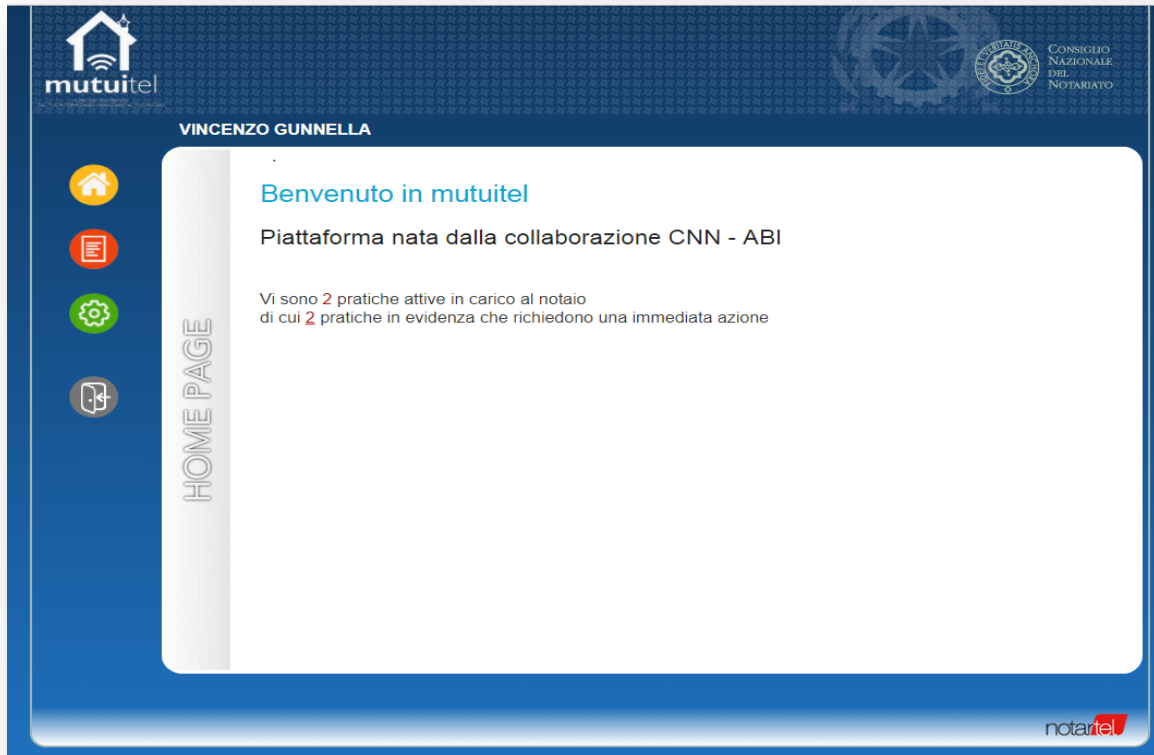
A seguito della stipula il notaio effettua il download della dichiarazione di avvenuta stipula dell'atto generata dalla Piattaforma Notartel, la firma digitalmente, la carica sulla piattaforma e chiude la pratica

4. Archiviazione della pratica

Successivamente il notaio provvede all'iscrizione dell'ipoteca e carica sulla piattaforma il duplo rilasciato dall'Agenzia del Territorio, la copia autentica dell'atto, la relazione notarile definitiva ed eventuali altri documenti richiesti dalla Banca e archivia la pratica

Come funziona la piattaforma

La piattaforma “**Mutuitel**” consente il perfezionamento delle operazioni di erogazione di finanziamenti ipotecari, mediante una interfaccia utente che guida il notaio in tutte le fasi del processo. Nella home page viene dato subito riscontro delle attività in pending che richiedono una immediata azione.



Come funziona la piattaforma

Una volta ricevuta una pratica di mutuo, il notaio può visualizzare tutti i dati di dettaglio: dati generali, dati della banca dati del debitore, documenti di procedura e di supporto. In base allo stato della pratica potranno essere intraprese delle specifiche azioni.

NOTAIO TEST

Azione Stipula Chiudi Stampa

DATI GENERALI

Identificativo Pratica	Tipo Mutuo
623072015120202000016	Finanziamento
Data richiesta	Data/ora stipula
02/12/2015	Assente
Data limite	Data/ora aggiornamento
31/12/2015	03/12/2015 17:08

STATO DELLA PRATICA

Stato attuale	Data/ora cambio stato
Documenti Prodotti	03/12/2015 17:07

PRODURRE RNA: SI
PRODURRE RNP: SI

DATI BANCA
DATI DEBITORI
DOC DI PROCEDURA
DOC A SUPPORTO

PRATICA APERTA

Una banca l'ha contattata per la conduzione di una erogazione di finanziamento. Verificare i dati comunicati dalla banca e premere il pulsante "Si" se si vuole prendere in carico la pratica oppure "No" per far sì che la banca possa procedere alla individuazione di un nuovo notaio.

Accetta l'incarico?

Come funziona la piattaforma

La piattaforma consente di scambiare con le banche tutti i documenti necessari, di procedura, per la corretta gestione del flusso e quelli a supporto della pratica. Il notaio, alla data concordata, mediante una procedura guidata perfezionerà la stipula con il cliente che si concluderà con l'autorizzazione al trasferimento fondi.

NOTAIO TEST

Azione Stampa

DATI GENERALI
 DATI BANCA
 DATI DEBITORI
 DOC DI PROCEDURA

Descrizione	Origine	Versione	Formato	Data e ora creazione	Verifica Firma
Minuta	ABI	02	DOCX	30/11/2015 16:17	Non verificato
Impegno trasferimento fondi (firmato)	ABI	07	PDF	30/11/2015 16:27	
Dichiarazione di avvenuta stipula	CNN	01	P7M	30/11/2015 17:22	Non verificato
Atto notarile	CNN	01	P7M	30/11/2015 17:32	Non verificato
Nota di Iscrizione	CNN	01	P7M	30/11/2015 17:33	Non verificato
Relazione notarile preliminare	CNN	01	P7M	30/11/2015 15:00	Non verificato
Relazione notarile aggiornata	CNN	01	P7M	30/11/2015 16:51	Non verificato

DOC A SUPPORTO

Documento Test_Dichiarazione_Stipula_Avvenuta_V1.pdf.p7m caricato con successo
E' stato autorizzato il trasferimento dei fondi

TRASFERIMENTO / STIPULA OK

Procedere in successione con le seguenti operazioni:

- 1) Premere il pulsante "Scarica dichiarazione (pdf)" per avviare il download della dichiarazione
- 2) Apporre la firma digitale alla dichiarazione scaricata
- 3) Procedere con il debitore alla firma del contratto
- 4) Procedere con l'operazione di upload e premere il pulsante "Carica Documento"
- 5) Premere il pulsante "Finalizza Pratica" per passare la pratica allo stato successivo

Finalizza Pratica



Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA



HOME PAGE

Benvenuto in mutuitel

Piattaforma nata dalla collaborazione CNN - ABI

Vi sono 2 pratiche attive in carico al notaio
di cui 2 pratiche in evidenza che richiedono una immediata azione



Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA



LISTA PRATICHE

TIPO PRATICA In evidenza ▼

STATO PRATICA Solo le pratiche attive ▼

UTENTE ATTIVO Tutti gli utenti ▼

Cerca

Annulla

Id pratica	Tipo mutuo	Data/Ora			Stato della Pratica		Attori coinvolti	
		Richiesta	Stipula	Limite	Stato attuale	Data/Ora cambio	Banca	Debitore
62307 20170920 02000010	Fin	20/09/2017			Pratica Aperta	20/09/2017 10:22	CARIPARMA	Rossi Mario
<u>56523 20170413</u> <u>02000016</u>	Fin	13/04/2017	14/04/2017 12:00	30/04/2017	Pratica Chiusa	13/04/2017 11:44	SAN FELICE 1893 BANCA POPOLARE	FERRARI MARCO



Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA

Azione

Stampa

DATI GENERALI

Identificativo Pratica

623072017092002000010

Tipo Mutuo	Numero Repertorio
------------	-------------------

Finanziamento	Assente
---------------	---------

Data richiesta	Data/ora stipula
----------------	------------------

20/09/2017	Assente
------------	---------

Data limite	Data/ora aggiornamento
-------------	------------------------

Assente	20/09/2017 10:22
---------	------------------

STATO DELLA PRATICA



Stato attuale	Data/ora cambio stato
---------------	-----------------------

Pratica Aperta	20/09/2017 10:22
----------------	------------------

PRODURRE RNP: Si

PRODURRE RNA: Si

OM

DB

INFO MUTUO

DATI BANCA

DATI DEBITORI

DOC DI PROCEDURA

DOC A SUPPORTO

Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA

Azione

Stipula

Chiudi

Stampa

Identificativo Pratica

623072017092002000010

DOCUMENTI PRODOTTI

Scaricare (download) e verificare i documenti prodotti dalla banca (Minuta e Impegno Trasferimento Fondi). Mediante il link "Valida" è possibile restituire alla banca un feedback ai due documenti e in caso di validazione positiva per entrambi, premere il pulsante "Passa allo stato successivo" per passare la pratica allo stato successivo. In caso di validazione negativa, data la motivazione, la banca dovrà procedere ad un nuovo invio del documento corretto. La banca inoltre può inviare una versione revisionata della Minuta e/o Impegno Trasferimento Fondi, nel caso abbia la necessità di rettificare il contenuto.

Descrizione	Versione	Data creazione	Download	Validazione	Esito validazione	Data validazione
Minuta	01	20/09/2017	Download	Valida	In attesa di validazione	
Impegno trasferimento fondi (firmato)	01	20/09/2017	Download	Valida	In attesa di validazione	

DATI GENERALI

DATI DEBITORI
DOC DI PROCEDURA

DOC A SUPPORTO



Come funziona la piattaforma

test.notariato.it/mutuiconnect/flussoUno?execution=e2s4#

Verifica - 623072017092002000010-ABI-01-03-01.PDF.P7M

Lista dei firmatari:

Firmatario	Esito della verifica
623072017092002000010-ABI-01-03-01.PDF.P7M	Tutte le firme risultano valide
COLLAUDOPASQUALE COLLAUDOSTARACE	Firma CAdES-BES valida

Dettagli firma

- ✓ **La firma è integra**
La firma è in formato CAdES-BES
La firma risulta generata con algoritmo SHA256
- ✓ **La firma rispetta la Decision CE 2011/130/EU**
- ✓ **Il certificato è attendibile**
Verificato alla data odierna, ora attuale
Verificato con TSL rilasciata in data 01/08/2017
- ✓ **Il certificato ha validità legale**
Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014.
Il certificato è conservato dalla CA per almeno 30 anni.
La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014
- ✓ **Verifica CRL: il certificato non è revocato**
La verifica dalla CRL ha avuto successo e il certificato risulta non revocato.

Operazione completata

Dettagli certificato

Rilasciato a: COLLAUDOPASQUALE COLLAUDOSTARACE
Rilasciato da: Consiglio Nazionale del Notariato
Inizio validità: 25/09/2015
Fine validità: 25/09/2018
Numero seriale: 7f 62

~tmp-623072017092002000010-ABI-01-03-01.PDF - Adobe Reader

File Modifica Vista Finestra ?

Strumenti Firma Commento

1 / 1 67,9%

Documento di Test
Impegno Trasferimento Fondi
Versione 1.0

Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA

Azione

Stipula

Chiudi

Stampa

Identificativo Pratica

623072017092002000010

Trasferimento Fondi). Mediante il link "Valida" è possibile restituire alla banca un feedback ai due documenti e in caso di validazione positiva per entrambi, premere il pulsante "Passa allo stato successivo" per passare la pratica allo stato successivo. In caso di validazione negativa, data la motivazione, la banca dovrà procedere ad un nuovo invio del documento corretto. La banca inoltre può inviare una versione revisionata della Minuta e/o Impegno Trasferimento Fondi, nel caso abbia la necessità di rettificare il contenuto.

Descrizione	Versione	Data creazione	Download	Validazione	Esito validazione	Data validazione
Minuta	01	20/09/2017	Download	Valida	In attesa di validazione	
Impegno trasferimento fondi (firmato)	01	20/09/2017	Download	Valida	In attesa di validazione	

Valida Minuta

Si ☐ No ☐

Note

DATI DEBITORI
DOC DI PROCEDURA
DOC A SUPPORTO



Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA

Azione

Stipula

Chiudi

Stampa

Identificativo Pratica

623072017092002000010

Tipo Mutuo	Numero Repertorio
------------	-------------------

Finanziamento	Assente
---------------	---------

La data limite di stipula non è stata ancora comunicata da Banca

Inserire la data e ora di stipula concordata con il debitore, tenendo conto che le condizioni del finanziamento saranno valide fino al 30/09/2017

DATA STIPULA (dd/MM/yyyy hh:mm)



Conferma

Annulla

DATI GENERALI

DATI DEBITORI
DOC DI PROCEDURA
DOC A SUPPORTO



Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA

Azione

Stipula

Chiudi

Stampa

Identificativo Pratica

623072017092002000010

Tipo Mutuo

Numero Repertorio

Finanziamento

Assente

DATI GENERALI

La data limite di stipula non è stata ancora comunicata da Banca

Data stipula inserita correttamente

Inserire la data e ora di stipula concordata con il debitore, tenendo conto che le condizioni del finanziamento saranno valide fino al 30/09/2017

DATA STIPULA (dd/MM/yyyy hh:mm)

25/09/2017 10:50



Conferma

Annulla

Data/ora Stipula

Esito Approvazione

Data/ora Approvazione

Motivo Scarto

25/09/2017 10:50

In attesa di approvazione

N/A

N/A

DATI DEBITORI
DOC DI PROCEDURA
DOC A SUPPORTO



Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA

Azione

Stipula

Chiudi

Stampa

Identificativo Pratica

623072017092002000010

Tipo Mutuo

Numero Repertorio

Finanziamento

Assente

La data limite di stipula non è stata ancora comunicata da Banca

Inserire la data e ora di stipula concordata con il debitore, tenendo conto che le condizioni del finanziamento saranno valide fino al 30/09/2017

DATA STIPULA (dd/MM/yyyy hh:mm)

25/09/2017 10:50



Conferma

Annulla

Data/ora Stipula

Esito Approvazione

Data/ora Approvazione

Motivo Scarto

25/09/2017 10:50

Approvazione OK

20/09/2017 10:53

N/A

DATI GENERALI

DATI DEBITORI
DOC DI PROCEDURA
DOC A SUPPORTO



Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA

Azione

Chiudi

Stampa

Identificativo Pratica

623072017092002000010

STIPULA OK

Procedere in successione con le seguenti operazioni:

- 1) Aggiungere, se conosciuto, il numero di repertorio che verrà inserito nella dichiarazione
- 2) Premere il pulsante "Scarica dichiarazione (pdf)" per avviare il download della dichiarazione
- 3) Apporre la firma digitale alla dichiarazione scaricata
- 4) Procedere con il debitore alla firma del contratto
- 5) Procedere con l'operazione di upload e premere il pulsante "Carica Documento"

Numero repertorio:

Scarica dichiarazione (pdf)

Scegli file

Nessun file selezionato

Carica Documento

DATI DEBITORI
DOC DI PROCEDURA
DOC A SUPPORTO



Come funziona la piattaforma

Oggetto: Dichiarazione di avvenuta stipula

Con la presente il Notaio VINCENZO GUNNELLA

in qualità di notaio incaricato della stipula del seguente mutuo ipotecario

con identificativo numero 623072017092002000010

e numero di repertorio 1

concesso da CARIPARMA

con coordinate bancarie ABI 6230 e CAB 00000

dichiara che in data odierna è stato sottoscritto l'atto di cui in oggetto,

dal/i seguente/i soggetto/i:

Nominativo Denominazione	Rossi Mario
Codice Fiscale Partita IVA	RLLGLC67H20H501T
Residenza Domicilio Sede	
Indirizzo Civico	
CAP Paese	

IT



Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA

Stampa

DATI GENERALI

Identificativo Pratica	
623072017092002000010	
Tipo Mutuo	Numero Repertorio
Finanziamento	1
Data richiesta	Data/ora stipula
20/09/2017	25/09/2017 10:50
Data limite	Data/ora aggiornamento
30/09/2017	20/09/2017 10:54

STATO DELLA PRATICA



Stato attuale	Data/ora cambio stato
Pratica Archiviata con Successo	20/09/2017 11:26

PRODURRE RNP: Si

PRODURRE RNA: Si

OM DB INFO MUTUO

DATI BANCA

DATI DEBITORI

DOC DI PROCEDURA

DOC A SUPPORTO

Come funziona la piattaforma

VINCENZO GUNNELLA



LISTA PRATICHE

TIPO PRATICA Finanziamento ▼

STATO PRATICA Tutte le pratiche ▼

UTENTE ATTIVO Tutti gli utenti ▼

Cerca

Annulla

Id pratica	Tipo mutuo	Data/Ora			Stato della Pratica		Attori coinvolti	
		Richiesta	Stipula	Limite	Stato attuale	Data/Ora cambio	Banca	Debitore
62307 20170920 02000010	Fin	20/09/2017	25/09/2017 10:50	30/09/2017	Pratica Archiviata con Successo	20/09/2017 11:26	CARIPARMA	Rossi Mario
56523 20170413 02000016	Fin	13/04/2017	14/04/2017 12:00	30/04/2017	Pratica Chiusa	13/04/2017 11:44	SAN FELICE 1893 BANCA POPOLARE	FERRARI MARCO
62307 20170411 02000010	Fin	11/04/2017	20/04/2017 17:00	30/04/2017	Pratica Archiviata per Anomalia	11/04/2017 15:59	CARIPARMA	aaa bbb

- Quadro normativo:
 - 1202 c.c.
 - 120 quater TUB
 - Decreto Interdirettoriale AT 26 giugno 2012

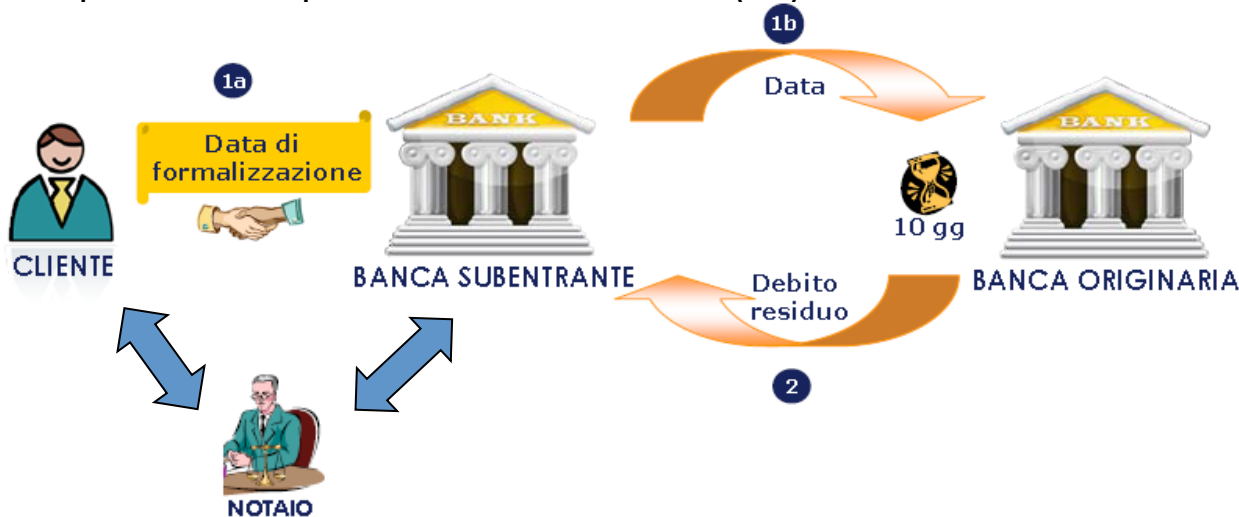


- Criticità:
 - Difficoltà logistiche intrinseche
 - Ridotti tempi per il perfezionamento

Il processo di surroga tradizionale

1. Avvio della procedura

Il cliente richiede alla banca subentrante di acquisire dalla banca originaria l'esatto importo del proprio debito residuo ed individua una data di formalizzazione (1a). La banca subentrante, d'accordo con il cliente e con il notaio incaricato, comunica tale data alla banca originaria e richiede il corrispondente importo del debito residuo (1b).



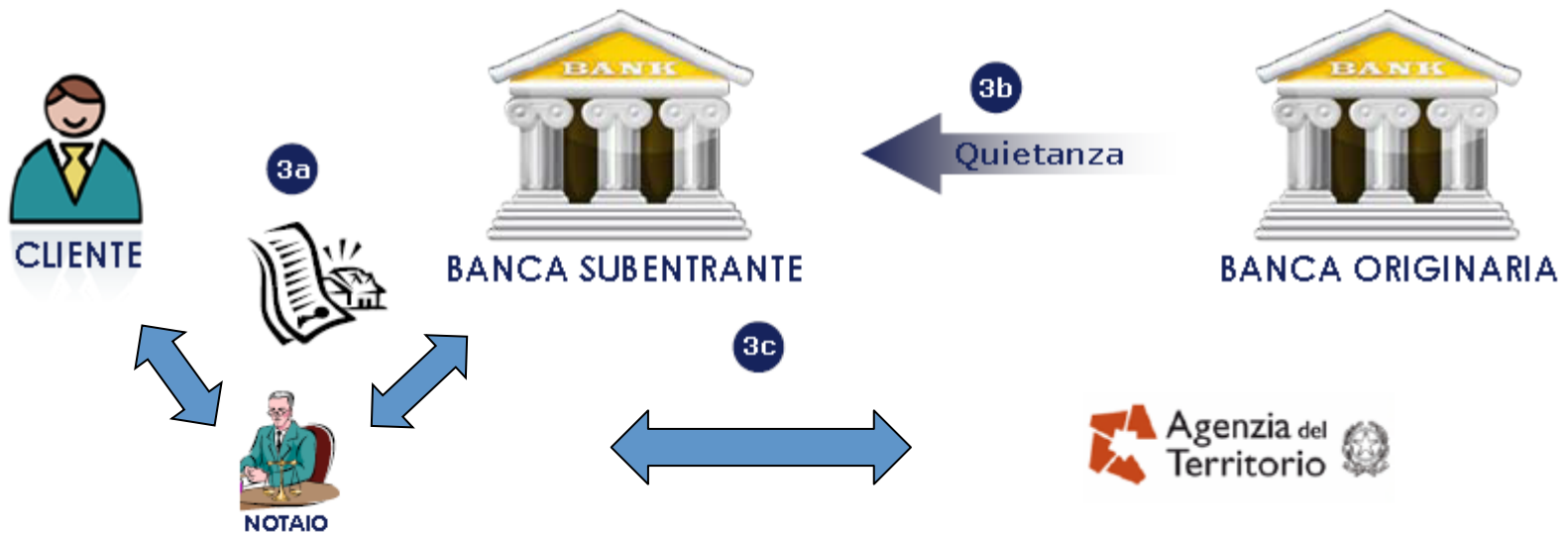
2. Comunicazione dell'importo del debito residuo

La banca originaria comunica alla banca subentrante l'importo del debito residuo del cliente.

Il processo di surroga tradizionale

- **3. Formalizzazione dell'operazione di portabilità del mutuo**

La banca subentrante stipula presso un notaio il nuovo contratto di mutuo con il cliente (3a) e contestualmente la banca originaria rilascia la quietanza di pagamento (3b).



La surroga viene formalizzata da un notaio mediante un “atto unico” che conterrà:

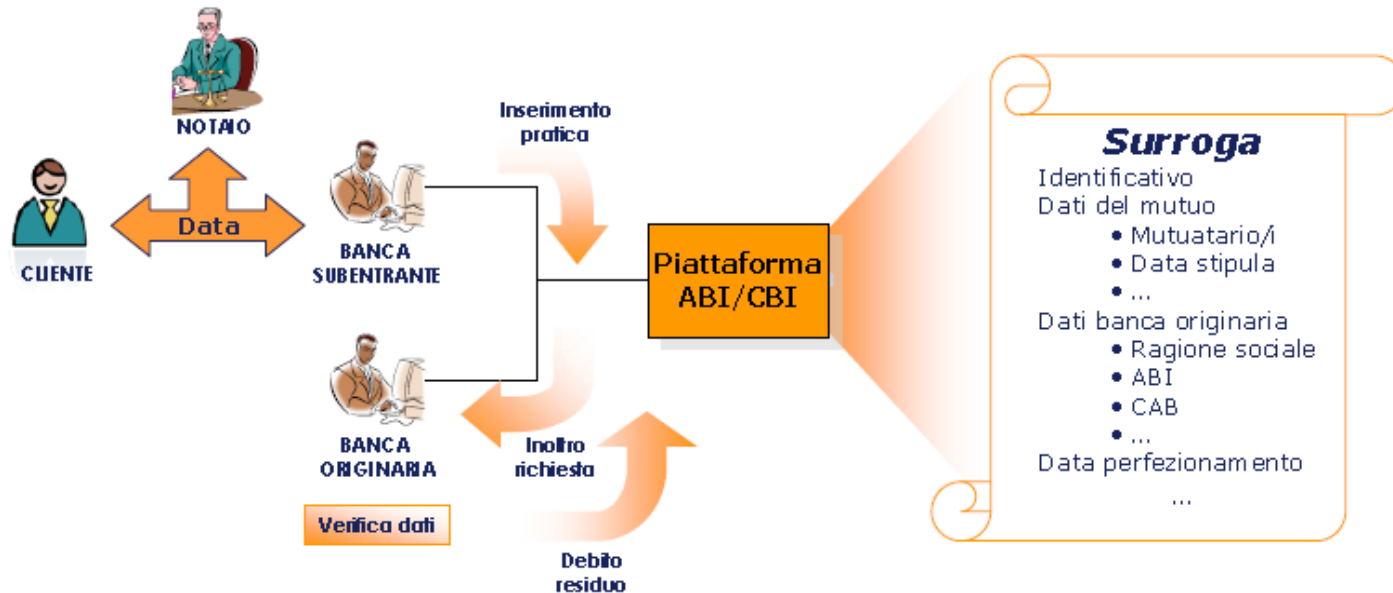
- il contratto di mutuo tra la banca subentrante ed il cliente;
- la quietanza di pagamento rilasciata dalla banca originaria;
- il consenso alla surroga e l’annotazione della surroga stessa a margine dell’ipoteca originaria.

Il notaio provvede a richiedere l’annotazione della surroga a margine dell’ipoteca presso l’Agenzia del Territorio (3c).

Caratteristiche:

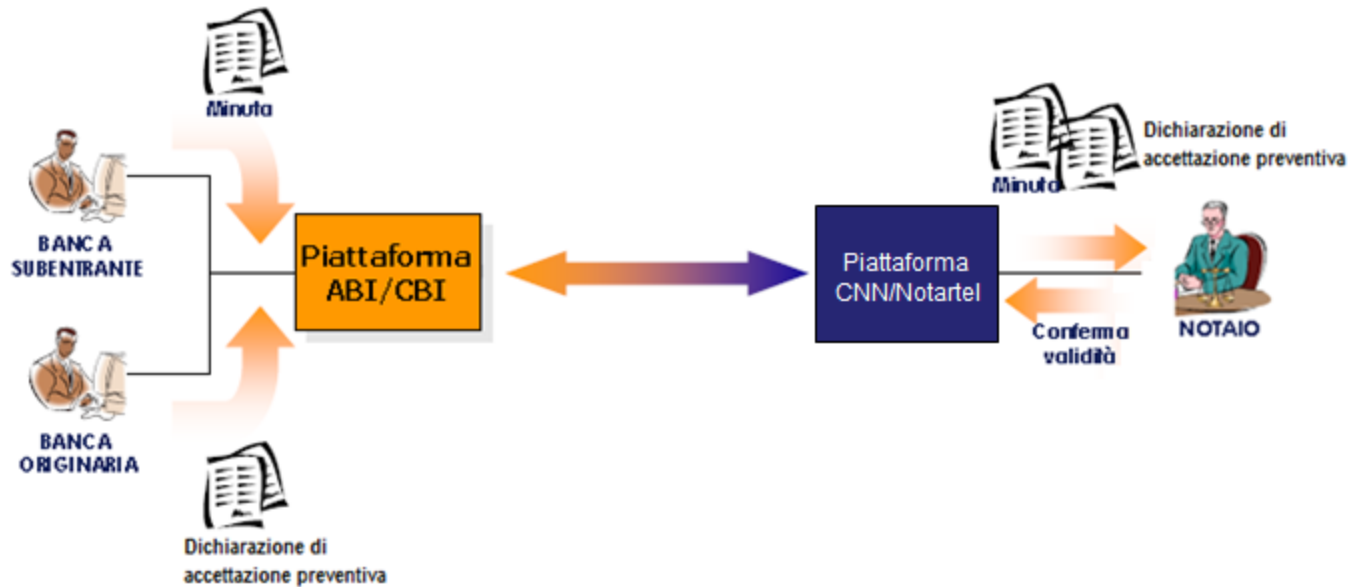
- Gestione online delle comunicazioni
- Tracciabilità dei flussi scambiati tra banche e notai
- Sistemi di alert su altri canali (es. PEC)
- Procedure guidate
- Riduzione dei tempi di risposta
- Utilizzo della firma digitale per conferire integrità e non ripudio ai documenti prodotti

1. Avvio della pratica



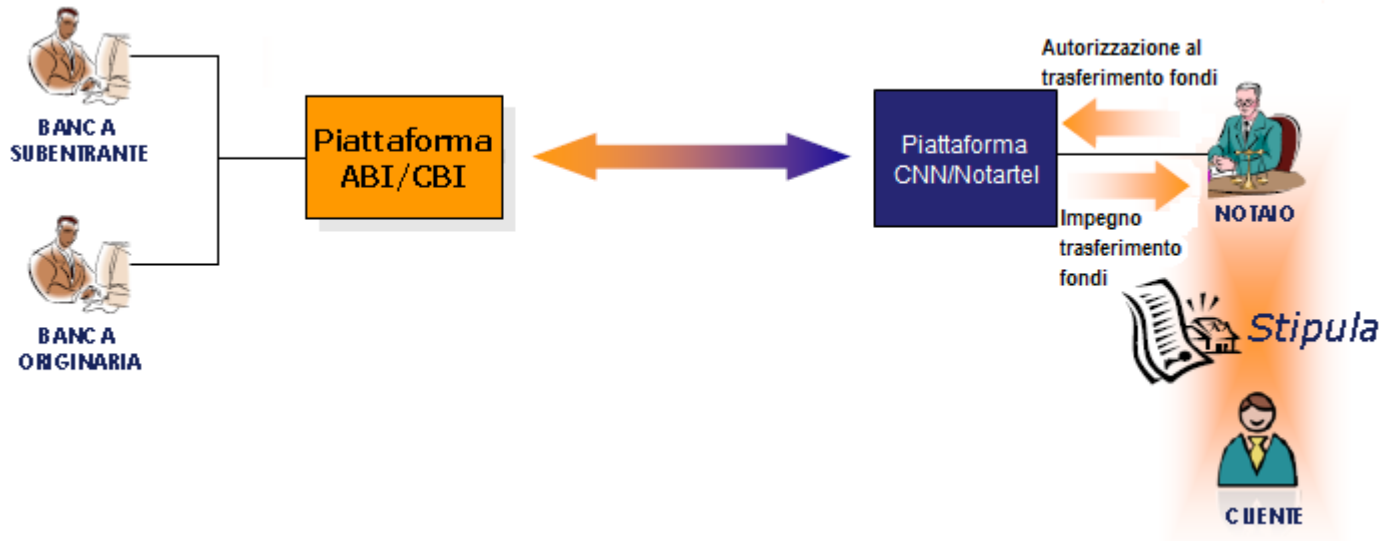
- L'utente della banca subentrante accede alla piattaforma, crea la nuova pratica, indica i riferimenti della banca originaria, del mutuo, del debitore e del notaio abilitato alla piattaforma.
- Banche e notaio concordano la data di perfezionamento dell'operazione.
- La banca originaria aggiorna sulla piattaforma l'esatto importo del debito residuo.

2. Produzione dei documenti



- La banca subentrante carica sulla piattaforma la minuta del mutuo.
- La banca originaria carica la dichiarazione di accettazione preventiva firmata digitalmente.
- Il notaio riceve la documentazione e, se ritenuta valida, conferma la possibilità di procedere alla stipula.

3. Stipula



- Alla data concordata avviene la stipula del contratto di surroga.
- La piattaforma consente al notaio di autorizzare contestualmente il trasferimento fondi da banca subentrante a banca originaria e produce un documento di impegno al trasferimento fondi (con firma di processo).
- A conclusione della stipula il notaio procede ad effettuare gli adempimenti previsti per legge.



Grazie per l'attenzione

vgunnella@notariato.it