

ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI IMMOBILIARI

**ex art. 7. comma 5, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7,
convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40.**

In allegato:

- **2 maggio 2007 ACCORDO** tra Associazione bancaria Italiana e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale per la determinazione della misura massima dell'importo della penale dovuta in caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo (Contratti di mutuo stipulati con le banche, per l'acquisto della prima casa, antecedentemente al 2 febbraio 2007 – Contratti di mutuo stipulati con le banche o con altri soggetti mutuanti, per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, antecedentemente al 3 aprile 2007).
- **17 marzo 2008 DICHIARAZIONE AGGIUNTIVA all'ACCORDO** sull'estinzione anticipata dei mutui immobiliari del 2 maggio 2007 (Mutui accollati a seguito di frazionamento).

MUTUI: SIGLATO ACCORDO TRA ABI E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI

Tutte le Associazioni dei consumatori hanno sottoscritto l'intesa che introduce anche delle clausole di salvaguardia. Al via un comitato congiunto per il monitoraggio. Per Faissola si tratta di un "accordo di grande rilevanza strategica"

È stato raggiunto oggi a Roma l'accordo tra l'ABI e tutte le Associazioni dei consumatori, rappresentative a livello nazionale e riconosciute nell'elenco del Ministero dello sviluppo economico, sulla determinazione del livello delle misure massime per l'estinzione dei mutui in essere, come previsto dalla legge sulle liberalizzazioni recentemente approvata.

Il Presidente dell'ABI, Corrado Faissola, ha espresso "grande soddisfazione per il raggiungimento di un accordo di grande rilevanza strategica per i rapporti tra ABI e Associazioni dei consumatori. È il segno di un significativo avvicinamento del settore bancario al sistema dei rappresentanti dei consumatori. Siamo certi che questo percorso troverà ulteriori evoluzioni e applicazioni nel futuro". "È un'intesa di grande importanza – ha aggiunto il Direttore generale, Giuseppe Zadra – che ha visto l'unanimità delle Associazioni dei consumatori, riuscendo a soddisfare con equilibrio le esigenze dei risparmiatori e delle imprese bancarie. È estremamente positivo essere riusciti tutti insieme a chiudere con successo un negoziato che era alla base dell'attuazione di una legge".

In dettaglio la misura massima per l'estinzione sarà:

per i contratti di mutuo a tasso variabile

- 0,50 punti percentuali
- 0,20 punti percentuali nel terzultimo anno di ammortamento del mutuo
- 0,00 punti percentuali negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo

per i contratti di mutuo a tasso fisso stipulati precedentemente al 1° gennaio 2001

- 0,50 punti percentuali
- 0,20 punti percentuali nel terzultimo anno di ammortamento del mutuo
- 0,00 punti percentuali negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo

per i contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000

- 1,90 punti percentuali nella prima metà del periodo di ammortamento del mutuo
- 1,50 punti percentuali nella seconda metà del periodo di ammortamento del mutuo
- 0,20 punti percentuali nel terzultimo anno del periodo di ammortamento del mutuo
- 0,00 punti percentuali negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo.

L'accordo determina anche l'introduzione di una clausola di salvaguardia per quei mutui che già prevedono misure della commissione di estinzione di importo pari o inferiori a quelle stabilite con l'intesa. In questi casi: per i mutui a tasso variabile, e per quelli a tasso fisso stipulati precedentemente al 1° gennaio 2001, l'ulteriore riduzione sarà di 0,20 punti percentuali.

Nei mutui a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, qualora la misura contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali, si applicherà una riduzione di 0,25 punti percentuali; sarà invece di 0,15 punti percentuali con una misura inferiore a 1,25 punti percentuali.

Per i contratti di mutuo a tasso misto (quelli con una tipologia di tasso che varia dal fisso al variabile o viceversa) sono state trovate delle soluzioni specifiche che fanno corrispondere le misure della commissione rispettivamente ai mutui a tasso fisso o variabile.

Le parti si sono impegnate a costituire un Comitato che si riunirà trimestralmente e sarà composto da rispettivi rappresentanti con l'incarico di monitorare l'applicazione dell'accordo. Tale Comitato – alla luce di quanto accaduto nel primo anno di applicazione – potrà valutare lo stato complessivo di attuazione dell'intesa.

Roma, Palazzo Altieri, 2 maggio 2007

ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N.7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N.91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'art. 137 del Codice del consumo, di cui al D. lgs. n. 206/2005 (di seguito Associazioni dei consumatori), a conclusione di una serie di incontri svoltisi nel 2007 presso la sede dell'ABI (rispettivamente il: 13 marzo; 2, 5, 10, 13, 17, 27 aprile e 2 maggio), hanno raggiunto il presente Accordo – ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

L'ABI e le Associazioni dei consumatori concordano che le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate e si applicano in via transitoria - e quindi solo per parte del periodo di ammortamento dei contratti di mutuo interessati - nel modo seguente:

a) per i contratti di mutuo a tasso variabile

- 0,50 punti percentuali;
- 0,20 punti percentuali nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 punti percentuali negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 punti percentuali;
- 0,20 punti percentuali nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 punti percentuali negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i **contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 punti percentuali nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50 punti percentuali nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 punti percentuali nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 punti percentuali negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i **contratti di mutuo a tasso misto**

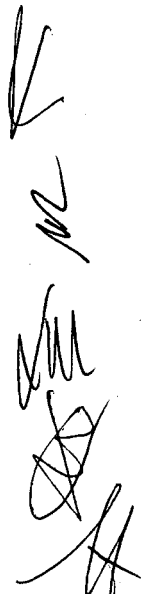
- d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b).
- d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o**

uguali ai due anni, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.

- **d.3)** stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la **variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare – ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) – è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- i) nei mutui di cui alle lettere a) e b), 0,20 punti percentuali;
- ii) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25 punti percentuali;
- iii) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15 punti percentuali.



Resta inteso che il beneficio derivante dall'applicazione delle misure massime delle penali non può essere comunque inferiore a 0,20 punti percentuali per i mutui di cui alla lettera i), 0,25 per i mutui di cui alla lettera ii), 0,15 per i mutui di cui alla lettera iii).

Resta inoltre inteso che, ai fini di quanto precede, le misure massime dei contratti di mutuo a tasso misto sono quelle definite ai sensi della lettera d).

In ogni caso le riduzioni applicate possono operare fino al limite di 0,00 punti percentuali.

Ai sensi dell'art. 15 della legge 23 agosto 1988, n. 400, le modifiche apportate, in sede di conversione, al decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, hanno efficacia dal giorno successivo a quello della pubblicazione della legge di conversione 2 aprile 2007, n. 40, che non ha disposto diversamente al riguardo.

Conformemente a tale principio, la misura massima della penale, come concordata nel presente Accordo, riguarda:

- i contratti di mutuo stipulati con banche, per l'acquisto della prima casa, antecedentemente al 2 febbraio 2007 - data di entrata in vigore del D.L. n. 7/2007 - ed in essere a tale data. Per acquisto di prima casa va inteso l'acquisto effettuato da persona fisica della casa dove intende stabilire la propria residenza;
- i contratti di mutuo stipulati con banche o con altri soggetti mutuanti, per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, antecedentemente al 3 aprile 2007 - data di entrata in

vigore della legge, 2 aprile 2007 n. 40, di conversione del D.L. n. 7/2007 – ed in essere a tale data.

Le predette misure massime delle penali si applicano a tutti i contratti di mutuo aventi le caratteristiche sopra indicate. Al fine di comprovare la ricorrenza delle condizioni che consentono la riduzione della penale nelle predette misure, il debitore fa pervenire alla banca o al soggetto mutuante una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà - ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 - contenente l'attestazione dei requisiti previsti, secondo lo schema allegato al presente Accordo. Per i contratti di mutuo di cui al presente Accordo, estinti entro il 31 maggio 2007, la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà può essere rilasciata dal cliente, anche successivamente alla data di estinzione, alla banca o al soggetto mutuante che provvederanno ai conseguenti conguagli.


Resta fermo - ai sensi dell'art. 7, comma 7, del D. L. n. 7/2007, così come convertito dalla legge n. 40/2007 - che le banche e gli altri soggetti mutuanti non possono rifiutare la rinegoziazione dei contratti di mutuo sopra indicati, nei casi in cui il debitore proponga la riduzione dell'importo della penale entro i limiti stabiliti dal presente Accordo, e quindi adotteranno procedure atte a velocizzare lo svolgimento di tale rinegoziazione.

In relazione a quanto precede, l'ABI e le Associazioni dei consumatori si impegnano:


- a dare la più ampia diffusione al presente Accordo a mezzo stampa, pubblicazione sui rispettivi siti internet, diffusione di lettere circolari ai propri associati, predisposizione di documentazione da diffondere, a cura delle banche, presso i propri sportelli nonché dalle Associazioni dei consumatori firmatarie di tale Accordo. L'ABI e le predette Associazioni dei consumatori si

impegnano a far conoscere reciprocamente le comunicazioni trasmesse in materia ai propri associati;

- a costituire un Comitato – che si riunirà trimestralmente presso la sede dell'ABI - composto da rappresentanti designati rispettivamente dall'ABI e dalle Associazioni dei consumatori, con l'incarico di monitorare l'applicazione del presente Accordo e di risolvere le eventuali questioni interpretative che si dovessero presentare sul contenuto dello stesso, dandone la più ampia informativa. Tale Comitato – alla luce di quanto accaduto nel primo anno di applicazione delle previsioni contenute nel presente Accordo – potrà valutare lo stato complessivo di attuazione dell'Accordo stesso e, in relazione a ciò, se apportarvi eventuali modifiche applicative nei limiti di cui art. 7 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40; in considerazione della specificità della provincia di Bolzano, l'ABI si impegna a costituire in loco, presso la propria Commissione bancaria regionale, una sezione distaccata del predetto Comitato – che opererà nelle forme e con gli strumenti definiti concordemente con il Comitato stesso – al fine di favorire a livello provinciale modalità di applicazione del presente Accordo che tengano conto delle specificità del territorio.



Le banche e gli altri soggetti mutuanti provvedono ad informare i mutuatari delle previsioni contenute nel presente Accordo, fermo restando che le comunicazioni in materia non possono essere gravate da spese a carico dei mutuatari.



(Allegato)



Roma, 2 maggio 2007

Roma

3 aprile 2008

Prot. OC/LG/OF/CR/RA/002040

Agli Associati

Loro sedi

Accordo ABI-Associazioni dei consumatori sull'estinzione anticipata dei mutui immobiliari ex art. 7, comma 5, DL n. 7/2007. Mutui accollati a seguito di frazionamento.

Il 17 marzo 2008 è stata sottoscritta dall'ABI e dalle Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale una dichiarazione aggiuntiva all'Accordo sull'estinzione anticipata dei mutui immobiliari, dalle stesse firmato il 2 maggio 2007, ex art. 7, comma 5, DL n. 7/2007 e diffuso con lettera circolare dell'8 maggio 2007 (prot. LG/RA/OC/CI n. 002350).

Nella predetta dichiarazione le parti si sono date reciprocamente atto che l'art. 2, comma 450, lett. a), della legge finanziaria 2008 (legge 24 dicembre 2007, n. 244) ha inserito nell'art. 7, comma 1, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, la precisazione che i contratti di mutuo ivi considerati sono quelli stipulati o accollati a seguito di frazionamento.

Le parti hanno, altresì, riconosciuto che il citato art. 2 è entrato in vigore il 1° gennaio 2008 (art. 3, comma 164, della suddetta legge finanziaria 2008) e, conseguentemente, che le misure massime delle penali indicate nel citato Accordo del 2 maggio 2007 si applicano anche ai contratti di mutuo, in essere al 1° gennaio 2008, accollati a seguito di frazionamento.

In relazione a ciò, nell'ambito dello spirito di dialogo e di confronto che anima il rapporto tra le parti, l'ABI e le predette Associazioni dei consumatori hanno concordato che coloro che abbiano estinto, anteriormente al 1° gennaio 2008, mutui accollati a seguito di frazionamento appartenenti alle tipologie indicate nel citato Accordo del 2 maggio scorso ed abbiano pagato una penale in misura superiore a quella applicabile secondo le condizioni ed i termini stabiliti nell'Accordo stesso, possano richiedere il relativo conguaglio.

Conformemente a quanto già stabilito nel citato Accordo le banche ed i soggetti mutuanti sono tenuti a:

- **informare** i mutuatari delle previsioni contenute nella dichiarazione aggiuntiva all'Accordo senza applicare spese, a carico dei mutuatari stessi, per le comunicazioni in materia;
- **adottare** procedure idonee a velocizzare lo svolgimento delle operazioni di attuazione della dichiarazione aggiuntiva più volte citata.

Distinti saluti.



Giuseppe Zadra
Direttore Generale

Codice Attività: OC3000

ALLEGATO

**ACCORDO SULL'ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI IMMOBILIARI
EX. ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7**

L'art. 2, comma 450, lett. a) della legge finanziaria 2008 (legge 24 dicembre 2007, n. 244) ha inserito nell'art. 7, comma 1, del decreto legge 31 gennaio 2007 n. 7, dopo le parole: "un contratto di mutuo", le seguenti: "stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122"¹.

Il citato art. 2 è entrato in vigore il 1° gennaio 2008 (art. 3, comma 164, della predetta legge finanziaria 2008), con la conseguenza che le misure massime delle penali indicate nell'Accordo del 2 maggio 2007 sull'estinzione anticipata dei mutui immobiliari ai sensi dell'art. 7, comma 5, del decreto legge, 31 gennaio 2007 n. 7², si applicano anche ai contratti di mutuo, in essere al primo gennaio 2008, accollati a seguito di frazionamento.

L'ABI e le Associazioni dei consumatori sottoscrittrici del citato Accordo, nell'ambito dello spirito di dialogo e confronto che anima il rapporto tra le parti, concordano che coloro che abbiano estinto, anteriormente al primo gennaio 2008, mutui accollati a seguito di frazionamento appartenenti alle tipologie indicate nel citato Accordo ed abbiano pagato una penale in misura superiore a quella applicabile secondo le condizioni ed i termini ivi stabiliti, possano richiedere il relativo conguaglio.

Roma, 17 marzo 2008

¹ Il nuovo testo dell'art. 7, comma 1, DL n. 7/2007 è il seguente: "E' nullo qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata o parziale di un contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122, per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante".

² Diffuso dall'ABI con lettera circolare dell'8 maggio 2007, prot. LG/RA/OC/CI n. 002350.

