

## Il Consiglio n° 51

### Accordo ABI/Associazioni consumeriste sulle Penali da applicare ai mutui accesi prima del 2 febbraio 2007 Applicazioni e procedure.

Di Mauro Novelli 11-5-2007

[In calce, il testo della circolare ABI alle banche]

Poiché sono in circolazione informazioni imprecise sui termini di applicazione dell'accordo Abi/Consumatori, circa la riduzione delle penali in caso di chiusura anticipata del mutuo, cerchiamo di fare il punto della situazione.

Primo chiarimento.

L'accordo si applica ai mutui accesi per: l'acquisto di prima casa; l'acquisto di unità immobiliari adibite ad abitazione; l'acquisto di unità immobiliari per l'esercizio di attività economica da parte di persone fisiche.

**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.

Due sono le date discriminanti: il 2 febbraio 2007, giorno di pubblicazione sulla gazzetta Ufficiale del Bersani bis (eliminazione delle penali dai nuovi contratti di mutuo); il 2 maggio 2007, giorno dell'accordo Abi/Associazioni per la riconduzione ad equità della penale.

Ne consegue che:

- 1) Poiché ai mutui (stipulati prima del 2 febbraio) estinti anticipatamente tra il 2 febbraio ed il 2 maggio sono state applicate le penali contrattuali, occorre fare richiesta di conguaglio nel momento in cui si viene a conoscenza dei contenuti dell'accordo del 2 maggio.  
In questo caso non ci sono termini di decadenza del diritto di ottenere il rimborso, se non quelli di legge (parliamo di anni).
- 2) Per i mutui estinti dopo il 2 maggio occorre presentare, parallelamente alla richiesta di estinzione anticipata, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che comprovi la ricorrenza delle condizioni che danno il diritto alla riduzione della penale applicata.  
L'accordo del 2 maggio 2007, prevede l'impegno a dare la massima pubblicità per la clientela. Pertanto, in occasione della richiesta di estinzione anticipata dopo quella data, le banche dovrebbero aver "avvisato" il mutuatario della "novità" circa la penale applicata al suo caso.

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;

Se tale informazione non dovesse essere stata data (al di là di ipotesi di inadempienza) invitiamo coloro che hanno estinto il mutuo ad attivarsi con urgenza (non si vada oltre il 31 maggio) per richiedere il rimborso di quanto pagato in più per la penale.

- 3) La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà può ricondursi ad una autodichiarazione del cliente per i mutui estinti anticipatamente tra il 2 maggio ed il 31 maggio 2007. Il modulo è reperibile in calce al Testo del protocollo di accordo.

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.

---

Segue la circolare inviata dall'ABI alle banche.

Roma  
8 maggio 2007  
Prot. LG/RA/OC/CI/002350

AGLI ASSOCIATI  
LORO SEDI

Codice Attività OC 3000

Finanziamenti e mutui – Aspetti giuridici (pos. 1141-XX)  
Estinzione anticipata dei mutui immobiliari  
Art. 7, comma 5, Decreto-legge n. 7/2007, convertito nella legge n. 40/2007

1. Il 2 maggio 2007 è stato sottoscritto tra l'ABI e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (*ex* art. 137 Codice del consumo) l'allegato Accordo per la determinazione - ai sensi della normativa in oggetto - della misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo.

Le **misure massime delle penali** (ovviamente applicate al capitale non ammortizzato) – a seconda delle tipologie di mutuo interessate – sono riportate nella seguente Tabella.

	Prima metà periodo ammortamento	Seconda metà periodo ammortamento	Terz'ultimo anno	Ultimi due anni
Contratti di mutuo a tasso variabile	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
Contratti di mutuo a tasso fisso stipulati precedentemente al 1° gennaio 2001	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
Contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000	1,90%	1,50%	0,20%	0,00%
Contratti mutuo a tasso misto:				

- stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
- stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 e per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
- stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 e per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni (se al momento della richiesta di estinzione anticipata il mutuo è regolato a tasso variabile)	0,50%	0,50%	0,20%	0,00%
- stipulati successivamente al 31 dicembre 2000 e per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni (se al momento della richiesta di estinzione anticipata il mutuo è regolato a tasso fisso)	1,90%	1,50%	0,20%	0,00%

Nel caso in cui le penali contrattualmente previste risultino in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate, esse devono essere ridotte nei limiti indicati nella “Clausola di salvaguardia” contenuta nell’allegato Accordo (cfr. pag. 3).

2. Le banche e gli altri soggetti mutuanti **non possono rifiutare** la rinegoziazione dei mutui in parola nei casi in cui il debitore proponga la riduzione dell’importo della penale entro i limiti stabiliti dall’Accordo e indicati nella Tabella sopra riportata (ex art. 7, comma 7, D.L. n. 7/2007).

Al fine di comprovare la ricorrenza delle condizioni che consentono la riduzione della penale nei limiti predetti, i mutuatari faranno pervenire alla banca o ai soggetti mutuanti 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 l’apposito schema allegato all’Accordo in parola.

Come previsto nel predetto Accordo, in particolare, **le banche e i soggetti mutuanti sono tenuti a:**

- **informare** i mutuatari delle previsioni contenute nell'Accordo senza applicare spese, a carico dei mutuatari stessi, per le comunicazioni in materia;
- **adottare** procedure atte a velocizzare lo svolgimento delle operazioni di attuazione della rinegoziazione.

**Le banche, inoltre, sono tenute a diffondere, presso i propri sportelli, la documentazione** informativa in corso di predisposizione da parte dell'ABI e delle Associazioni dei consumatori firmatarie dell'Accordo.

\* \*

Per ogni chiarimento in materia può contattarsi, **l'Ufficio Rapporti con le Organizzazioni dei consumatori** (06/6767.569, e-mail [oc@abi.it](mailto:oc@abi.it)).

Distinti saluti.

