

Roma

AGLI ASSOCIATI

8 maggio 2007

Prot. LG/RA/OC/CI/002350

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 antecedentemente 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.

**Giuseppe Zadra**  
*IL DIRETTORE GENERALE*

*ALLEGATO*

**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



## DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

**RESA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D.P.R. 28 DICEMBRE 2000, N. 445  
(TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI  
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA)**

Il/la sottoscritto/a ....., nato/a a ..... il  
..... e residente in ....., Via/Piazza ....., n. ....,  
codice fiscale/P. IVA .....  
nella qualità di intestatario/cointestatario del contratto di mutuo n. ...., stipulato con la Banca  
..... / .....(altro soggetto mutuante)..... il .....

ai fini dell'applicazione della misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale del mutuo di cui sopra, definita nell'Accordo - siglato il 2 maggio 2007 - tra l'Associazione Bancaria Italiana e le Associazioni dei consumatori, ai sensi dell'art. 7, comma 5 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge 2 aprile 2007, n. 40 (in supplemento ordinario, n. 91/L, alla G.U. 2 aprile 2007, n. 77);

valendosi delle disposizioni di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

consapevole delle pene stabilite dal menzionato D.P.R. n. 445/2000 per le false attestazioni e mandaci dichiarazioni

### DICHIARA

- che il contratto di mutuo di cui in premessa è stato stipulato,
- per l'acquisto della prima casa, antecedentemente al 2 febbraio 2007 ed è in essere a tale data;
  - per l'acquisto di unità immobiliare adibita ad abitazione, antecedentemente al 3 aprile 2007 ed è in essere a tale data;
  - per la ristrutturazione di unità immobiliare adibita ad abitazione, antecedentemente al 3 aprile 2007 ed è in essere a tale data;
  - per l'acquisto di unità immobiliare adibita allo svolgimento della propria attività economica/professionale, antecedentemente al 3 aprile 2007 ed è in essere a tale data;
  - per la ristrutturazione di unità immobiliare adibita allo svolgimento della propria attività economica/professionale, antecedentemente al 3 aprile 2007 ed è in essere a tale data.

➤ di consentire sin da ora, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dell' art. 23 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, a che le competenti Amministrazioni confermino alla Banca/al soggetto mutuante, su richiesta che fosse da questa/questo presentata, la corrispondenza delle dichiarazioni testé rilasciate con le risultanze dei dati da esse custoditi.

....., li .....

Il dichiarante .....

