



ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI

Tutte le novità dell'Accordo Abi-Consumatori

ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI

Tutte le novità dell'Accordo Abi-Consumatori

1. Qual è la novità introdotta dall'Accordo ABI - Associazioni dei Consumatori ?	4
2. Per quali mutui vale questo Accordo ?	4
3. In sintesi, cosa è stato stabilito dall'Accordo ?	5
4. Cosa accade nei casi in cui il contratto di mutuo preveda già una penale uguale o inferiore a quelle stabilite dall'Accordo ?	8
5. E nel caso in cui il mutuo preveda delle penali marginalmente superiori ai limiti massimi stabiliti dall'Accordo ?	9
6. Cosa bisogna fare per usufruire della riduzione delle penali stabilite dall'Accordo?	11
7. Chi ha estinto il mutuo prima dell'Accordo ABI-Associazioni dei Consumatori del 2 maggio 2007 può fare qualcosa?	11
LE PAROLE DEL MUTUO	12



Il mercato italiano dei mutui immobiliari

È molto cresciuto negli ultimi anni e sempre più spesso le famiglie accendono un mutuo per comprare la prima o la seconda casa o per ristrutturarla.

Ma il settore dei mutui è anche cambiato molto in termini di qualità: la durata media del finanziamento si è allungata, la quota finanziata è aumentata, i tipi di mutuo si sono diversificati per servire le differenti esigenze dei clienti.

L'interesse crescente dei cittadini e delle banche per i mutui immobiliari è alla base di importanti novità che contribuiscono a semplificare e migliorare la vita di tutti coloro che hanno stipulato un mutuo o intendono farlo in futuro.

In questo contesto si colloca l'Accordo sull'estinzione anticipata dei mutui firmato dall'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e da 16 Associazioni dei Consumatori il 2 maggio 2007, come previsto dal decreto legge approvato dal Governo il 2 febbraio 2007 e convertito nella legge 40 del 2 aprile 2007.

Questa guida intende chiarire le importanti innovazioni introdotte dall'Accordo con l'intento di favorire un rapporto sempre più aperto e informato tra cittadini e banche.



1

Qual è la novità introdotta dall'Accordo ABI - Associazioni dei Consumatori ?

Nei contratti di mutuo è prevista la possibilità di estinguere il mutuo anticipatamente, restituendo, in tutto o in parte, il capitale ancora dovuto: si tratta della cosiddetta **estinzione anticipata**.

L' Accordo del 2 maggio 2007 determina la misura massima della penale dovuta in caso di estinzione anticipata totale o parziale dei contratti di mutuo. L' Accordo è stato stipulato, sulla base di quanto previsto dall'art. 7, comma 5 del decreto legge 31 gennaio n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007 n. 40, tra l'ABI e tutte le Associazioni dei Consumatori rappresentative a livello nazionale e riconosciute nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico.



2

Per quali mutui vale questo Accordo ?

L' Accordo vale:

- per tutti i mutui per l'acquisto della prima casa stipulati **prima del 2 febbraio 2007** ed in essere a tale data;
- per i mutui per l'**acquisto o ristrutturazione** di unità immobiliari adibite ad **abitazione** o allo svolgimento della propria **attività economica o professionale** (studio, negozio,...), da parte di **persone fisiche** (famiglie, lavoratori autonomi, professionisti, ditte individuali, etc.), stipulati prima del **3 aprile 2007** ed in essere a tale data.

Complessivamente l' Accordo ABI-Consumatori riguarda quindi oltre 3,5 milioni di contratti di mutuo.

È importante ricordare che i soggetti mutuanti (banche, altri intermediari finanziari, enti previdenziali, etc.) non possono rifiutare la rinegoziazione dei contratti di mutuo sopra indicati, nei casi in cui il mutuatario proponga la riduzione dell'importo della penale entro i limiti stabiliti dall'Accordo.

3

In sintesi, cosa è stato stabilito dall'Accordo ?

Le misure massime delle penali di estinzione anticipata variano in funzione:

- della **tipologia del tasso di interesse** (variabile, fisso o misto);
- dell'**anno** in cui è stato sottoscritto il mutuo;
- dell'**"anzianità" del mutuo** (a seconda che il mutuo sia nella prima o nella seconda metà del periodo di ammortamento, nel terzultimo anno o negli ultimi 2 anni).

In particolare l'accordo prevede che:

- ◀ Nel caso di **mutui a tasso variabile** le penali possono al massimo arrivare allo **0,50% del capitale residuo** e scendono allo **0,20%** nel terzultimo anno e a **zero** negli ultimi 2 anni.
- ◀ Lo stesso vale per i **mutui a tasso fisso stipulati fino al 31/12/2000**.
- ◀ Per i **mutui a tasso fisso** accesi a partire dall'1/1/2001, le penali variano da un massimo dell'1,90%, se l'estinzione avviene nella prima metà del periodo di ammortamento, all'1,50%, se l'estinzione avviene nella seconda metà e infine, scendono allo **0,20%** nel terzultimo anno e a **zero** negli ultimi 2 anni.
- ◀ Per i **mutui a tasso misto** (quelli con una tipologia di tasso che varia dal fisso al variabile o viceversa), infine, sono state trovate soluzioni specifiche che fanno corrispondere le misure della penale rispettivamente ai mutui a tasso fisso o variabile, a seconda della data di accensione del mutuo e della modalità di variazione del tasso prevista contrattualmente.
- ◀ L'Accordo prevede un'apposita **clausola di salvaguardia** per quei mutui che già prevedono penali pari o inferiori a quelle stabilite dall'Accordo (v. domanda 4).

tabella n.1

Mutui contratti prima del 2 febbraio 2007: misure massime per le penali di estinzione anticipata

Penale / Tipologia di mutuo	Mutui tasso variabile	Mutui tasso fisso stipulati fino al 31-12-2000
Penale massima	0,50 punti percentuali	0,50 punti percentuali
Penale nel terzultimo anno del periodo di ammortamento	0,20 punti percentuali	0,20 punti percentuali
Penale negli ultimi due anni del periodo di ammortamento	0,00 punti percentuali	0,00 punti percentuali

* Nel caso dei mutui a tasso misto stipulati a partire dal 2001 e per i quali l'adeguamento del tasso di interesse è previsto contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni:

- valgono le stesse regole per i mutui a tasso fisso stipulati dopo il 31/12/2000, se al momento dell'estinzione l'ammortamento è regolato con tasso fisso;
- valgono invece le regole relative al tasso variabile, se al momento dell'estinzione l'ammortamento è regolato con tasso variabile.



**Mutui tasso fisso
stipulati dopo il
31-12-2000**

**Mutui tasso misto
stipulati fino al
31-12-2000**

**Mutui tasso misto*
stipulati dopo il
31-12-2000**

con adeguamento del tasso di interesse
a cadenza inferiore o uguale a 2 anni

1,90 punti percentuali
nella prima metà del
periodo di ammortamento

0,50 punti
percentuali

0,50 punti
percentuali

1,50 punti percentuali
nella seconda metà del
periodo di ammortamento

0,20 punti
percentuali

0,20 punti
percentuali

0,20 punti
percentuali

0,00 punti
percentuali

0,00 punti
percentuali

0,00 punti
percentuali

Ecco tre esempi:

- 1.** nel caso di un mutuo a tasso variabile, se il capitale rimasto da rimborsare ammonta a 50.000 euro, l'estinzione anticipata comporta il pagamento di una penale massima di 250 euro (ossia lo 0,50% del capitale residuo);
- 2.** nel caso di un mutuo a tasso fisso contratto a partire dall'1/1/2001, per la stessa somma da rimborsare, la penale è pari ad un massimo di 950 euro (ossia l'1,90% del capitale residuo);
- 3.** nel caso di un mutuo a tasso fisso contratto prima dell'1/1/2001, se il capitale rimasto da rimborsare ammonta a 50.000 euro, l'estinzione anticipata comporta il pagamento di una penale massima di 250 euro (ossia lo 0,50% del capitale residuo).