

Guida all'Accordo ABI-Consumatori sull'estinzione anticipata dei mutui

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.

• Chi è interessato a questo Accordo?

Chiunque abbia contratto un mutuo per l'acquisto della prima casa, o per l'acquisto o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, e vuole estinguere il mutuo prima della scadenza naturale prevista nel contratto.

• Cosa bisogna fare?

- a) Chi ha intenzione di estinguere anticipatamente il proprio mutuo non deve far altro che chiedere alla propria banca l'estinzione anticipata compilando e depositando l'atto notorio o la dichiarazione sostitutiva di atto notorio. (allegata alla guida)
- b) Le banche non potranno rifiutare l'estinzione alle condizioni previste dall'Accordo Consumatori/ABI e la restituzione di quanto eventualmente pagato in eccedenza. In caso contrario segnalare tempestivamente ogni situazione anomala a un'associazione di consumatori.
- c) Entro il 3 giugno 2007 l'agenzia delle entrate dovrà consegnare alle banche la modulistica necessaria alla cancellazione gratuita delle ipoteche e la vostra banca non potrà rifiutarsi di cancellare la vostra ipoteca.

- d) Chi ha già estinto il mutuo dopo il 2 febbraio 2007 (data di entrata in vigore del Decreto Bersani) deve compilare la dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata alla presente informativa e presentarlo alla propria banca chiedendo il conguaglio tra quanto pagato e quanto previsto nell'Accordo Consumatori/ABI.

- **Quale novità ha introdotto l'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.

- **L'Accordo vale per tutti i mutui?**

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 dell'Accordo.

- **In definitiva, 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** accessi 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

	MUTUI A TASSO VARIABILE	MUTUI A TASSO FISSO STIPULATI FINO AL 31/12/2000	MUTUI A TASSO FISSO STIPULATI DOPO IL 31/12/2000	MUTUI A TASSO MISTO STIPULATI FINO AL 31/12/2000	MUTUI A TASSO MISTO* STIPULATI DOPO IL 31/12/2000 con adeguamento del tasso di interesse a cadenza inferiore o uguale a 2 anni
Penale massima	0,50 punti percentuali	0,50 punti percentuali	1,90 punti percentuali nella prima metà del periodo di ammortamento 1,50 punti percentuali nella seconda metà del periodo di ammortamento	0,50 punti percentuali	0,50 punti percentuali
Penale nel terzultimo anno del periodo di ammortamento	0,20 punti percentuali	0,20 punti percentuali	0,20 punti percentuali	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	0,00 punti percentuali	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.

Ecco tre esempi:

- ❖ 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);
- ❖ 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);

- ❖ nel caso di un mutuo a tasso fisso contratto prima del 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).

- **E se il contratto di mutuo prevede già una penale uguale o inferiore a quelle stabilite dall'Accordo ?**

In questo caso sarà possibile avvalersi della cosiddetta "**clausola di salvaguardia**", che permette ulteriori sconti stabiliti dall'Accordo stesso.

Per i mutui a tasso variabile, e per quelli a tasso fisso stipulati fino al 31/12/2000, la penale viene ridotta ulteriormente di 0,20 punti percentuali.

Nei mutui a tasso fisso stipulati successivamente al 31/12/2000, qualora la penale prevista dal contratto sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali, si applicherà una riduzione di 0,25 punti percentuali; in caso contrario la riduzione sarà invece di 0,15 punti percentuali. Per degli esempi si veda la Tabella n. 2.

- **E quando il mutuo prevede delle penali superiori ai limiti massimi stabiliti dall'accordo ?**

In questo caso la riduzione non potrà essere comunque inferiore a:

- ✓ 0,20 punti percentuali, per i mutui a tasso variabile e i mutui a tasso fisso accesi fino al 31/12/2000;
- ✓ 0,25 o 0,15 punti percentuali per i mutui a tasso fisso accesi dopo il 31/12/2000, a seconda del periodo di ammortamento e della situazione contrattuale.

Ad esempio, per un mutuo a tasso variabile che prevede una penale dello 0,55%, essa viene comunque ridotta di 0,20 punti percentuali e scende allo 0,35%.

Oppure nel caso di estinzione di un mutuo a tasso fisso stipulato dopo il 31/12/2000 che si trova nella prima metà del periodo di ammortamento e che prevede una penale pari al 2%, si applica una riduzione di 0,25 punti percentuali, per cui la penale scende all'1,75%.

Tabella n. 2 - Le Clausole di salvaguardia

Tipologia di contratto di mutuo	Misura massima della penale	Clausole di Salvaguardia		
		Situazione contrattuale	Riduzione ulteriore	Esempio
TUTTI I CONTRATTI DI MUTUO A TASSO VARIABILE E I CONTRATTI DI MUTUO A TASSO FISSO ACCESI FINO AL 31/12/2000	0,50%	Penale uguale o inferiore allo 0,50%	0,20%	Es.: per chi ha già una penale allo 0,50%, la penale scende allo 0,30%
MUTUI A TASSO FISSO ACCESI DOPO IL 31/12/2000	1,90% Nella prima metà del periodo di ammortamento o	Penale compresa tra 1,90% e 1,25%	0,25%	Es.: per chi ha già una penale all'1,90%, la penale scende all'1,65%
		Penale inferiore a 1,25%	0,15%	Es.: per chi ha già una penale all'1%, la penale scende allo 0,85%
	1,50% Nella seconda metà del periodo di ammortamento o	Penale compresa tra 1,50% e 1,25%	0,25%	Es.: per chi ha già una penale all'1,50%, la penale scende all'1,25%
		Penale inferiore a 1,25%	0,15%	Es.: per chi ha già una penale all'1%, la penale scende allo 0,85%

- **Che fare per usufruire della riduzione delle penali stabilite dall'Accordo?**

Per ottenere l'applicazione delle nuove penali massime per l'estinzione dei mutui accesi prima del 2 febbraio 2007 occorre presentare alla banca, insieme con la richiesta, una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** (si veda il fac-simile a pag. 11) con cui vengono segnalati gli elementi più rilevanti del contratto per cui si richiede l'abbattimento della penale.

- **Puo' ottenere qualcosa anche chi ha estinto il mutuo prima dell'accordo ABI-Associazioni dei Consumatori del 2 maggio 2007**

Sì, nel caso di mutui estinti tra il 2 Febbraio e il 2 Maggio 2007, può richiedere un conguaglio alla banca, in base a quanto stabilito dall'Accordo stesso. Ciò vale anche per i mutui estinti entro il 31 maggio 2007, come specificamente previsto dall'Accordo.

GLOSSARIO

Ammortamento:

è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

Euribor (Euro Interbanking Offered Rate):

è il tasso interbancario che da gennaio 1999 ha sostituito il Ribor e tutti i parametri dei paesi che hanno aderito all'euro. L'Euribor è il tasso al quale avvengono gli scambi dei depositi a breve termine tra banche primarie ed è rilevabile sui principali quotidiani.

IRS (Interest Rate Swap):

è un ulteriore parametro di riferimento utilizzato per determinare il tasso di interesse soprattutto sui mutui a tasso fisso ed è rilevabile sui principali quotidiani.

ISC - Indicatore Sintetico di Costo:

è un indicatore sintetico di costo del credito espresso in percentuale sull'ammontare del credito concesso. Comprende gli interessi e tutti gli oneri da sostenere per utilizzare il credito (come ad esempio le spese di istruttoria; di apertura e chiusura della pratica; le eventuali spese di riscossione dei rimborsi e incasso delle rate, escluse quelle per imposte e tasse).

Mutuo a tasso fisso:

il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo. Il mutuo a tasso fisso dà la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso misto:

il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto di mutuo. Nel contratto è indicato se l'opzione può essere esercitata dal cliente e in quali modi. Il mutuo a tasso misto consente di alternare, a tempi prestabiliti contrattualmente, gli effetti del tasso fisso e del tasso variabile.

Mutuo a tasso variabile:

il tasso di interesse varia con cadenze regolari in relazione all'andamento di uno o più parametri finanziari indicati nel contratto di mutuo. Il mutuo a tasso variabile consente di adeguare, tempo per tempo, il tasso alle variazioni delle condizioni di mercato.

Piano di ammortamento:

è il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interesse).

Rata :

pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, ecc.). La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

Spread :

l'interesse applicato dalla banca è il risultato di due componenti: il "parametro di riferimento" (ad esempio Euribor o Irs) e lo spread che è una componente aggiuntiva (espressa in punti percentuali) del tasso applicato che varia da una banca all'altra.