

Roma, 2 maggio 2007

BANCHE**Sottoscritto il protocollo Abi-associazioni consumatori**

Paolo Landi, Adiconsum: "E' un risultato importante del negoziato, che abbatte in modo considerevole le attuali penali per coloro che intendono chiedere l'estinzione anticipata del mutuo"

- **Per il variabile e per i misti:** dall'attuale penale 1-3% per i mutui a tasso variabile si scende allo **0,50%**, per diventare nulle negli ultimi due anni
- **per il fisso:** dall'attuale penale 3-5% si scende allo **0,50%** se stipulato prima del 2001; all'**1,90-1,50%** se acceso dopo il 2001. Nulle negli ultimi due anni.

Per anni le associazioni consumatori hanno contestato duramente le eccessive penalità per l'estinzione anticipata del mutuo e la difficoltà a trasferire il mutuo da una banca ad un'altra. Finalmente qualcosa è cambiato.

Il Governo con il decreto (7/07) e il Parlamento con la legge (40/07) hanno stabilito per i mutui prima casa sottoscritti dopo il 2 febbraio 2007 e per gli altri mutui accesi dopo il 3 aprile 2007 il costo zero nel caso di estinzione anticipata unitamente al costo zero per la cancellazione dell'ipoteca a fine mutuo

Per i mutui stipulati precedentemente, come si ricorderà, la legge rinviava la definizione delle penalità ad un accordo tra associazioni consumatori e Abi. l'Accordo è stato realizzato oggi 2 maggio alla vigilia del termine stabilito dalla legge.

L'accordo interessa 3,5 milioni di mutui accesi tramite banche e altri soggetti che offrono mutui, anche se coloro che effettivamente ricorrono all'estinzione anticipata sono una minoranza (il 5-7% del totale).

Che cosa prevede l'accordo e quali i vantaggi per le famiglie e per i professionisti:**A) per i mutui stipulati prima del 1° gennaio 2001**

- sono questi i mutui che possono essere maggiormente interessati da una possibile estinzione anticipata, poiché i tassi d'interesse praticati sono ancora all'8%.

L'accordo prevede per tutti questi mutui siano essi a tasso fisso, a tasso variabile, a tasso misto che la nuova penalità massima non potrà più superare lo 0,50%. inoltre nel caso in cui il mutuo sia prossimo alla scadenza per il terz'ultimo anno la penalità scende allo 0,20 e per gli ultimi due anni non è prevista alcuna penalità.

E' prevista inoltre una clausola di salvaguardia che prevede per quei casi che già oggi sono al di sotto dello 0,50% una riduzione comunque dello 0,20% nel caso di tasso fisso e zero nel caso di mutuo a tasso variabile.

B) per i mutui stipulati dopo il 1° gennaio 2001

per questi mutui più recenti l'accordo prevede che per i mutui a tasso variabile e quelli a tasso misto restano le condizioni precedenti e cioè dello 0,50%-0,20% e 0% per gli ultimi due anni, così come permane la clausola di salvaguardia.

Per i mutui a tasso fisso la penalità viene ridotta all'1,90% nel caso in cui l'estinzione anticipata



ASSOCIAZIONE DIFESA CONSUMATORI E AMBIENTE



Promossa nel 1987 dalla Cisl

UFFICIO STAMPA ADICONSUM NAZIONALE

avvenga nella prima metà di durata del mutuo, che scende all'1,50% per la seconda metà del mutuo. Inoltre anche per questi nel terz'ultimo anno la penalità scende allo 0,20% ed è a costo zero per gli ultimi due anni.

Per i soli mutui a tasso fisso accessi dopo il 2000 con una penale pari o superiore all'1,25% la clausola di salvaguardia è dello 0,25%. Per i mutui con penale inferiore all'1,25% la clausola di salvaguardia è dello 0,15% come per tutti i mutui a tasso variabile. Per essere più espliciti: nel caso in cui il contratto di mutuo fosse già all'1,90% viene applicata comunque una riduzione dello 0,25%. Pertanto la penale sarà dell'1,65%.

Sono state trovate soluzioni che tengono anche della specificità della provincia di Bolzano.

Il risparmio deve comunque essere sempre non inferiore allo 0,25-0,15% anche nel caso di penali superiori all'1,90% (per essere più espliciti: nel caso in cui il contratto di mutuo avesse una penale al 2% si applicherebbe invece la penale dell'1,75%).

L'accordo prevede la costituzione di un Comitato apposito con rappresentanti dell'Abi e delle associazioni consumatori che verificherà l'attuazione corretta dell'accordo e che potrà trascorso l'anno anche revisionare le condizioni dell'accordo.

Inoltre i benefici devono essere applicati automaticamente e senza alcun costo (neppure di comunicazione) senza cioè che il consumatore ne debba fare esplicita richiesta. Per coloro che avessero estinto il mutuo in questo periodo, le maggiori somme versate saranno rimborsate sulla base del nuovo ammontare delle penali.

Quale la valutazione dell'Adiconsum sull'accordo?

L'accordo, valido per le famiglie e i professionisti, considerate le attuali penalizzazioni porta considerevoli vantaggi a coloro i quali dovessero valutare la convenienza dell'estinzione anticipata del proprio mutuo.

L'accordo consente un abbattimento delle penalità da oltre la metà fino al 100% di quelle previste attualmente.

Adiconsum ha attivato un servizio per verificare la convenienza o meno della possibile estinzione anticipata.

Con l'accordo le associazioni consumatori hanno dimostrato la capacità di negoziare un protocollo, valorizzando così un ruolo contrattuale tra le parti associazioni consumatori-imprese, suscettibile di ulteriori sviluppi, che può consentire il miglioramento di normative che possono essere successivamente di indirizzo per il legislatore.

L'accordo rientra in quel processo di liberalizzazioni che oggi riguarda il settore bancario, ma che deve poi proseguire anche sugli altri settori.

Adiconsum ha operato affinché si realizzasse il più possibile una unitarietà fra le associazioni, e stante i contenuti ritiene l'accordo ampiamente positivo per i consumatori. per queste ragioni ha sottoscritto il protocollo.

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

Handwritten initials and signatures on the left margin, including a large 'G', 'M2', and several illegible signatures.

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

