

Nuove regole nei rapporti con la banca

pagamenti, assegni,
libretti di risparmio, mutui.



n°2/2008



Provincia autonoma di Trento

**CR
CU** CENTRO DI
RICERCA E
TUTELA DEI
CONSUMATORI
E DEGLI UTENTI

*Programma generale d'intervento 2007-2008 della Provincia autonoma di Trento
realizzato con l'utilizzo dei fondi del Ministero dello sviluppo economico*

I QUADERNI DEL CONSUMATORE

- n°1 L'acquisto della casa
- n°2 Nuove regole nei rapporti con la banca
- n°3 Acquistare un prodotto o un servizio
- n°4 Il turista e i suoi diritti
- n°5 Perché la concorrenza è dalla parte dei consumatori
- n°6 La sicurezza dei prodotti alimentari

A cura del prof. Gian Antonio Benacchio

Provincia autonoma di Trento
Ufficio stampa
Piazza Dante, 15
Telefono 0461-494614
Fax 0461-494615/16
e-mail: uff.stampa@provincia.tn.it

Provincia autonoma di Trento
Servizio commercio
Via Brennero, 136
Palazzo le Fornaci - 38100 TRENTO
Telefono 0461-494786
Fax 0461-494747
e-mail: serv.commercio@provincia.tn.it

Progettazione grafica,
impaginazione e illustrazioni
Studio Bi Quattro - Trento

Stampa
Litotipografia Alcione - Trento

Indice

	PAG.
1 Premessa	4
2 Trasferimento di denaro contante	4
3 Nuova disciplina sugli assegni	6
4 I libretti di deposito al portatore	7
5 Il rapporto di conto corrente	8
a) Variazioni dei tassi d'interesse	8
b) Chiusura senza spese del conto corrente	9
6 Le nuove regole sui mutui	10
a) La portabilità del mutuo	11
b) La sostituzione del mutuo	12
c) La rinegoziazione del mutuo	13
d) La sospensione del pagamento delle rate	14
e) La riduzione della rata del mutuo prima casa	16
f) La cancellazione dell'ipoteca	18
g) L'estinzione anticipata del mutuo	20

1 Premessa

Il rapporto con la propria banca, soprattutto in relazione ad alcuni importanti servizi, è sempre stato molto difficile. A fronte della estrema gentilezza e cortesia con la quale i dipendenti e i funzionari trattano con il cliente, vi è spesso da parte degli istituti bancari una notevole rigidità ad accogliere soluzioni proposte dal cliente-consumatore e tendenti a rendere meno onerose alcune operazioni, a volte semplicemente accessorie rispetto all'operazione principale.

Da qui l'opportunità dell'intervento del legislatore che, sulla spinta della grave situazione di difficoltà in cui si trovano oggi numerosissime famiglie che hanno contratto mutui a medio-lungo termine, ha introdotto alcune nuove regole per cercare di alleggerire l'onere a carico del consumatore e di migliorare il rapporto banca-cliente.

Ma anche sul fronte del riciclaggio di denaro proveniente da illeciti penalmente rilevanti il legislatore è dovuto intervenire con alcune nuove regolamentazioni che hanno inciso sul nostro modo di vivere quotidianamente il rapporto con la banca e sui servizi offerti.

Questa guida vuole quindi riassumere, esponendole in modo estremamente semplice e chiaro, le nuove regole che disciplinano il rapporto con la banca, allo scopo di offrire al cittadino un primo strumento per conoscere i propri diritti ma anche i propri obblighi e doveri.

2 Trasferimento di denaro contante

Con il d.lgs. 21 dicembre 2007 n. 31 in materia di antiriciclaggio, che recepisce una direttiva comunitaria, sono state dettate alcune importanti regole destinate a incidere radicalmente su alcune nostre abitudini quotidiane in tema di assegni, di libretti di risparmio e di pagamenti. Si tenga presente che tale decreto è stato in parte modificato dal successivo d.l. n. 112 del 26 giugno 2008, che ha nuovamente innalzato i valori oltre i quali certe

operazioni non sono ammesse. Alla luce dei due decreti, la disciplina attualmente in vigore, fermo restando che il Ministro dell'economia e delle finanze può modificare in qualunque momento i limiti degli importi attualmente fissati.

È vietato il trasferimento:

- > di denaro contante;
- > di libretti di deposito bancari al portatore;
- > di libretti di deposito postali al portatore;
- > di titoli al portatore;

sia in euro che in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo, quando il valore dell'operazione, anche **frazionata**, è complessivamente **pari o superiore a 12.500,00** euro.

>> Per **operazione frazionata** si intende un'operazione unitaria sotto il profilo economico, di valore **pari o superiore** ai limiti indicati, posta in essere attraverso più operazioni, singolarmente inferiori ai predetti limiti, effettuate in momenti diversi ma nel periodo circoscritto di sette giorni.

>> Alcune banche ritengono però che il pagamento di una fattura, ad es. di 17.000,00 euro, effettuato in contanti e in tre momenti diversi (per esempio, come spesso succede a 15, 30, 60 giorni dalla emissio-

ne della fattura) potrà essere effettuato anche in contanti **purché ne sia fatta menzione nella fattura** e a condizione che si tratti di una prassi commerciale usuale.

Tutte queste operazioni superiori a 12.500,00 euro, vietate in contanti, possono essere però eseguite mediante l'intervento di una banca, di un Istituto di moneta elettronica (stanno da poco cominciando a diffondersi anche in Italia) o delle Poste Italiane. L'importo viene depositato presso l'Istituto il quale, dopo avere accettato per iscritto l'impegno di effettuare la disposizione, provvederà a mettere a disposizione del beneficiario, entro tre giorni e presso la provincia del suo domicilio, la somma ricevuta.



3 Nuova disciplina sugli assegni

Per quanto riguarda l'utilizzazione di **assegni bancari, circolari, postali** sono numerose e importantissime le novità del decreto 231/2007, modificato dal d.l. 112/2008.

>> Innanzitutto gli assegni bancari e postali emessi per un importo pari o superiore a 12.500,00 euro devono sempre riportare la clausola NON TRASFERIBILE.

>> Non è più possibile emettere in pagamento assegni con espressioni tipo "a me stesso" o "a me medesimo" o "m.m."; gli assegni con tale dicitura non potranno più essere girati e incassati da altri, ma potranno essere girati e incassati solamente presso una banca e solamente da colui che li ha emessi.

>> Sempre a partire dal 30 aprile 2008 le banche (e le Poste) sono obbligate a rilasciare i libretti di assegni bancari già muniti della clausola "NON TRASFERIBILE".

>> Analogo obbligo riguarda anche l'emissione di assegni circolari e i vaglia postali o cambiari che potranno essere emessi dall'Istituto di credito esclusivamente con la clausola "NON TRASFERIBILE".

>> I libretti con assegni bancari "vecchio modello" già in possesso dei correntisti, possono ancora essere utilizzati fino al loro esaurimento, a condizione però che venga apposta dallo stesso correntista la clausola "NON TRASFERIBILE" e che vengano rispettati gli altri obblighi previsti dalla nuova normativa.

>> Il cliente avrà, comunque, la possibilità di richiedere alla propria banca, per iscritto, il rilascio di moduli di assegni bancari e postali in **forma libera**, vale a dire senza la clausola prestampata di "non trasferibilità" (ma da **utilizzare solo per pagamenti inferiori** a 12.500,00 euro).

>> Tuttavia, con l'evidente scopo di ostacolare l'utilizzo di assegni "trasferibili", la legge prevede che per ciascun modulo di assegno bancario o postale richiesto in forma libera ovvero per ciascun assegno circolare o vaglia postale o cambiario rilasciato in forma libera il richiedente deve versare, a titolo di imposta di bollo, la somma di 1,50 euro per ciascun assegno.

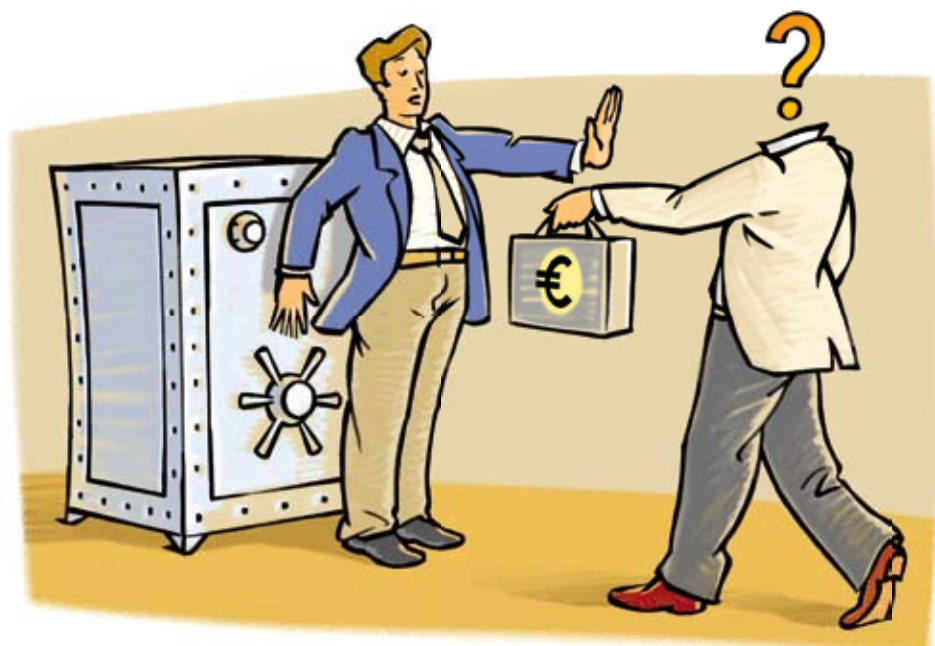
>> I dati identificativi e il codice fiscale dei soggetti ai quali siano stati rilasciati moduli di assegni bancari o postali in forma libera ovvero che abbiano richiesto assegni circolari o vaglia postali o cambiali in forma libera nonché di coloro che li abbiano presentati all'incasso, sono comunicati dalla banca alle Autorità pubbliche competenti.

>> Gli assegni emessi a partire dal 30 aprile 2008 con un importo pari o superiore a 12.500,00 euro e senza riportare la clausola "non trasferibile", sono ugualmente incassabili in banca o alle Poste, ma tali Istituti dovranno darne comunicazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Tutte le regole sopra esposte riguardano non solo gli assegni bancari ma anche gli assegni di conto corrente postale ed i vaglia postali e cambiali.

4 I libretti di deposito al portatore

>> Sempre a partire dal 30 aprile 2008, non è più possibile aprire libretti di deposito bancari o po-



stali al portatore che contengano una somma pari o superiore a 12.500,00 euro.

>> Di conseguenza, i libretti di deposito al portatore esistenti dovranno essere estinti o ridotti nel loro ammontare sotto la soglia dei 12.500,00 euro. Tale obbligo di riduzione o di estinzione dei libretti dovrà essere adempiuto entro il **30 giugno 2009!!!**

>> In caso di trasferimento di libretti di deposito bancari o postali al portatore, il cedente deve comunicare, entro 30 giorni, alla banca o alle Poste, i dati identificativi del cessionario e la data del trasferimento.

Inoltre, si deve sapere che, a partire dal 30 aprile 2008:

- > è vietata l'apertura, in qualunque forma, di conto o libretto di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia;
- > è vietato l'utilizzo, in qualunque forma, di conto o libretto di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia **anche se aperti presso Stati esteri.**

5 Il rapporto di conto corrente

Il nuovo art. 118 del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, modificato dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 (c.d. decreto Bersani), introduce due importanti novità nel rapporto banca-cliente in tema di recesso in caso di variazione delle condizioni contrattuali e di chiusura del conto corrente.

a Variazioni dei tassi d'interesse

>> Secondo la legge 248/2006, gli istituti di credito hanno la facoltà di modificare unilateralmente i tassi, i prezzi e le altre condizioni di contratto qualora sussista un *giustificato motivo*.

>> La stessa legge dispone anche che *qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali* deve essere comunicata al cliente utilizzando espressamente la seguente formula: «Proposta di mo-

difica unilaterale del contratto».

>> La comunicazione deve essere inviata per iscritto al cliente con un preavviso di almeno 30 giorni.

>> La modifica si intende approvata solo nel caso in cui il cliente, entro i 60 giorni successivi, non dichiara di voler recedere dal contratto.

>> In caso di recesso, che deve avvenire **senza l'addebito di alcuna spesa o commissione**, la liquidazione del rapporto di conto corrente deve avvenire secondo le regole che venivano applicate prima dell'introduzione delle modifiche.

>> Ogni eventuale variazione contrattuale intervenuta senza il rispetto dei suddetti obblighi da parte della banca è inefficace se sfavorevole per il cliente.

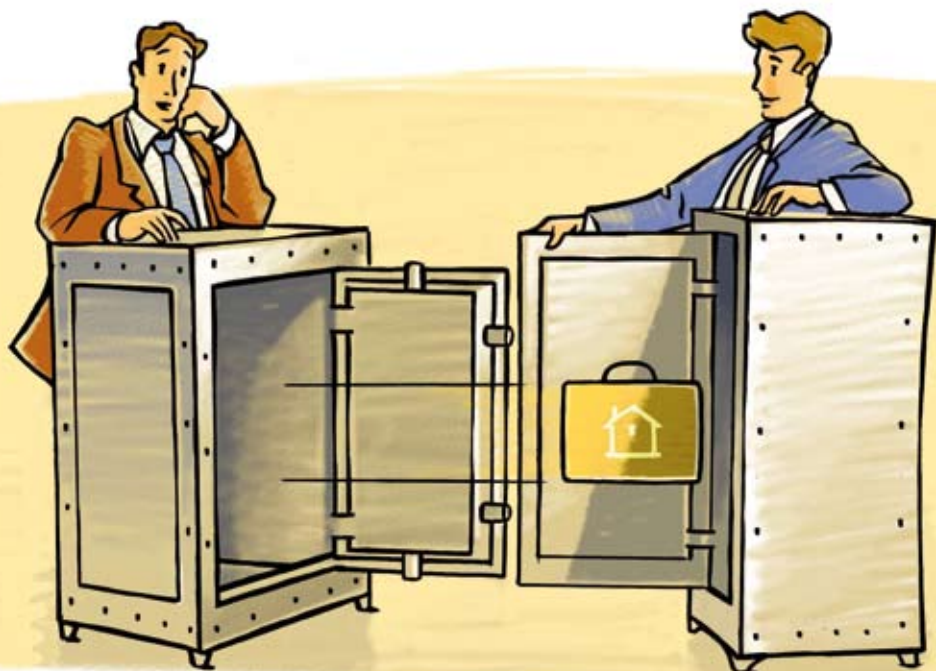
>> Infine, come sappiamo, a seguito dell'entrata dell'Italia nel sistema Euro, il costo del denaro, e quindi i tassi di interesse che il cittadino deve pagare per l'utilizzo del denaro, sono decisi dalla Banca centrale europea (BCE). Al tasso della BCE, che è poi il tasso che le stesse banche devono a loro volta versare, le banche applicano un ulteriore tasso che costituisce il "guadagno" della banca per le sue operazioni (c.d. "**spread**").

Troppo spesso succede che quando la BCE alza i tassi di interesse, le banche immediatamente adeguano il rapporto con il cliente al nuovo tasso di riferimento, mentre quando il tasso della BCE diminuisce, le variazioni (questa volta più favorevoli al cliente) vengono applicate in tempi molto più dilazionati.

La citata legge n. 248/2006 pone fine a questa prassi: le variazioni dei tassi di interesse conseguenti a decisioni di politica monetaria devono essere applicate con la stessa tempistica (in gergo tecnico si parla di "*contemporaneità*") sia ai tassi *debitori* che a quelli *creditori* e con modalità tali da non recare pregiudizio al cliente.

b Chiusura senza spese del conto corrente

>> In ogni caso, anche al di fuori del caso di variazione delle condizioni contrattuali, il cliente ha sempre la possibilità di *recedere dal contratto* in qualunque momento, **senza alcuna penalità** e **senza alcuna spesa di chiusura** del conto (2° comma dell'art. 10 della legge 248/2006).



6 Le nuove regole sui mutui

La legge n. 40/2007 del 2 aprile 2007 (cosiddetta legge Bersani) nonché il decreto legge 27 maggio 2008, n. 93, hanno introdotto alcune importanti novità nei rapporti banca-cliente per quanto riguarda il contratto di mutuo e in particolare per ciò che concerne:

- > la **portabilità**;
- > la **rinegoiazione**;
- > la **sostituzione**;
- > la **sospensione** del pagamento delle rate;
- > la **riduzione della rata** del mutuo prima casa;
- > la **cancellazione senza oneri dell'ipoteca**;
- > l'**estinzione anticipata**.

a La portabilità del mutuo

>> La **“portabilità del mutuo”** (tecnicamente si parla di **“surrogazione”**) significa la possibilità per chiunque abbia stipulato un mutuo con una banca o un altro istituto di credito, società finanziaria o enti di previdenza obbligatoria, di trasferire il debito ad un'altra banca quando questa proponga delle condizioni migliori.

>> La **“portabilità”** o **“surrogazione”** del mutuo è sempre stata possibile ed era espressamente prevista e consentita dallo stesso nostro codice civile (art. 1202). Tuttavia la procedura era molto costosa e complessa perché presupponeva, innanzitutto, la cancellazione della vecchia ipoteca e la stipulazione con la nuova banca di una nuova ipoteca duplicando tutte le spese inerenti alla cancellazione della vecchia ipoteca, alla stipulazione di un nuovo atto notarile di mutuo, alla sua registrazione e alla successiva iscrizione della nuova ipoteca. Senza contare poi le spese relative alla perizia del tecnico (che deve dare un valore all'immobile che si concede in ipoteca), all'istruttoria della banca (spese che

normalmente variano da 0,20% a 0,30% ma possono arrivare anche a 0,50% del valore del mutuo), alle imposte sul mutuo e sull'ipoteca (0,25% se il mutuo serve a finanziare l'acquisto della prima casa, mentre è del 2% negli altri casi).

>> Tutta questa complessa procedura e questi costi così elevati avevano l'effetto di ridurre o addirittura azzerare il vantaggio dell'offerta economica della banca concorrente, per cui il cliente preferiva rimanere con la vecchia banca piuttosto che affrontare una strada complessa e alla fine della quale il vantaggio economico, nella migliore delle ipotesi, sarebbe stato estremamente limitato.

>> Oggi, invece, la nuova procedura prevista dalla legge 40/2007 (art. 8) introduce un meccanismo grazie al quale **i costi dell'operazione sono notevolmente ridotti**: il tutto avviene con un unico atto (che può essere anche una scrittura privata), che si chiama tecnicamente **“atto di surrogazione”**, mediante il quale la nuova banca prende il posto della precedente banca non solo nel rapporto di mutuo ma anche nell'ipoteca, che quindi non è più necessario estinguere per poi ricostituire una nuova. In pratica, la vecchia ipo-

teca istituita a favore del vecchio debitore rimane e si trasferisce a favore del nuovo creditore con una semplice annotazione nei registri immobiliari.

>> Si tenga poi presente che la legge finanziaria per il 2008 stabilisce che la portabilità del mutuo **esclude** ogni forma di **“penali o altri oneri di qualsiasi natura”** a carico del cliente, che quindi non dovrà pagare nemmeno la penale alla vecchia banca per l'estinzione anticipata del mutuo.

>> Infine, dal punto di vista fiscale, il trasferimento del mutuo **non comporta la perdita dei benefici fiscali**, come ad esempio quelli relativi alla prima casa.

>> Al trasferimento non viene applicata **alcuna imposta**.

La **“portabilità del mutuo”** consente di rivedere:

- > il tipo di tasso (fisso o variabile);
 - > la misura del tasso;
 - > la durata del mutuo;
- ma **non consente di aumentare l'ammontare della somma data a prestito**.



b La sostituzione del mutuo

>> Completamente diversa, e quasi sempre più costosa, è la c.d. **sostituzione** del mutuo, che consiste nella possibilità di estinguere il vecchio mutuo e di ricorrere alla stipulazione di un nuovo mutuo con un'altra banca.

>> Questa possibilità, che per la verità c'è sempre stata anche se veniva utilizzata molto raramente, è stata rivalutata grazie ai due recenti nuovi provvedimenti che l'hanno resa più competitiva: l'abolizione



della penale per l'estinzione anticipata del mutuo e la cancellazione senza costi dell'ipoteca.

>> Il maggiore e forse unico vantaggio della **“sostituzione”** del mutuo rispetto alla **“surrogazione”**, sta nella possibilità di rivedere non solo la durata, il tipo di tasso e la sua percentuale, ma **anche il capitale**, che invece è l'unico elemento che non può essere variato con la surrogazione.

>> Naturalmente, trattandosi di un nuovo mutuo, bisogna affrontare i seguenti costi ed oneri:

> l'eventuale penale di estinzione anticipata (per i mutui stipulati

prima del 2 febbraio 2007; vedi più avanti il paragrafo dedicato alle penali di estinzione);

- > l'imposta sostitutiva sul nuovo mutuo;
- > il nuovo atto notarile di mutuo;
- > l'iscrizione di una nuova ipoteca;
- > l'istruttoria e la perizia.

Rispetto alla surrogazione, dunque, la sostituzione è più complessa e costosa, ma permette di modificare l'importo del capitale preso a prestito.

C La rinegoziazione del mutuo

>> Altra cosa ancora è la cosiddetta **“rinegoziazione”** del mutuo.

>> Si tratta di un semplicissimo meccanismo mediante il quale le parti, banca e cliente, raggiungono un accordo circa la modifica delle condizioni originarie del mutuo, quali il tasso di interesse o la durata.

>> La legge finanziaria per il 2008, per favorire il raggiungimento di tali accordi, ha previsto espressamente la possibilità che il creditore e il debitore pattuiscano di variare, **senza alcuna spesa per il debitore**, al-



cune delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante una semplice **scrittura privata** anche **non autenticata**.

A differenza della “portabilità” (o “surrogazione”), la rinegoziazione del mutuo non può essere imposta, e si basa soltanto sulla libera volontà delle parti, e in particolare della banca, di rivedere le condizioni contrattuali.

d La sospensione del pagamento delle rate

La legge finanziaria per il 2008 ha previsto anche la possibilità che, in determinate situazioni molto particolari e a determinate condizioni, il debitore possa chiedere alla banca di **sospendere provvisoriamente** il pagamento delle rate del mutuo.

Le condizioni per chiedere la sospensione del pagamento sono le seguenti:

> deve trattarsi di un mutuo per l’acquisto dell’**abitazione principale**;

- > il debitore deve dimostrare di **non essere in grado di provvedere al pagamento** delle rate del mutuo, per le quali chiede la sospensione;
- > la sospensione **non** può essere richiesta per più di **due volte** e per un periodo massimo complessivo non superiore a **diciotto mesi** per tutta la durata del contratto.

Al termine del periodo di sospensione, e salvo eventuali accordi diversi intervenuti tra le parti, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti. Naturalmente la durata del contratto di mutuo viene automaticamente prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione.



>> Nel frattempo è stato istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze il **Fondo di solidarietà per i mutui prima casa**, dotato per il 2008 e il 2009, di 20 milioni di euro. Il Fondo dovrà provvedere, su richiesta del debitore presentata tramite la banca, al pagamento dei costi relativi alle procedure e agli onorari notarili necessari alla sospensione del pagamento delle rate del mutuo.

>> Attualmente però il Fondo non è ancora operativo a causa della mancata emanazione del regolamento di attuazione da parte del Governo.



e La riduzione della rata del mutuo prima casa

>> Per venire incontro al grave problema dell'aumento dell'importo della *rata dei mutui a tasso variabile* stipulati negli anni scorsi, dopo i rialzi dei tassi di interesse decisi dalla Banca centrale europea alla fine del 2005, problema che sta mettendo in ginocchio moltissime famiglie, il Governo ha adottato il provvedimento contenuto nel D.L. n. 93 del 27 maggio 2008.

>> Esso consente a chi abbia contratto, prima dell'entrata in vigore del decreto legge, un mutuo a **tasso variabile** per l'acquisto della **prima casa**, di ridurre l'importo delle rate fino ad un ammontare pari a quello della rata che si ottiene applicando all'importo originario del mutuo il tasso di interesse medio applicato durante l'anno 2006.

>> L'importo della rata ricalcolato secondo questa modalità, rimane invariato per tutta la durata del mutuo.

>> La legge dispone che la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e quello risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su di un conto di finanziamento accessorio regolato al tasso IRS (Interest Rate Swap, vale a dire il tasso applicabile ai mutui a tasso fisso) a dieci anni, riferito alla data di rinegoziazione, maggiorato di uno spread dello 0,50 (indicativamente l'IRS è attualmente intorno al 5%).

>> È impossibile quindi prevedere quale sarà la nuova durata del mutuo così rinegoziato, dal momento che il suo allungamento dipenderà, ovviamente, dall'andamento dei tassi di interesse: più i tassi aumenteranno, più aumenterà il numero delle rate da pagare e quindi più si allungherà la durata del mutuo, fermo restando che la rata rimarrà costante nel tempo.

In pratica, la rinegoziazione della rata permette al debitore di **mantenere fissa nel tempo la rata del mutuo**. L'unica cosa che potrà variare sarà la durata del mutuo e, quindi il numero delle rate.

Bisogna dunque fare attenzione! La riduzione della rata è **solo una opportunità** per il debitore di **dilazionare** una parte della rata del mutuo (tra l'altro pagando interessi maggiori di quelli attuali) e **non è un vantaggio economico in assoluto**, in quanto la somma che viene detratta dall'importo della rata, allo scopo di renderla più leggera, dovrà essere rimborsata più avanti, aumentando il numero delle rate da pagare e prolungando la durata del mutuo.

>> Questo nuovo strumento, che si applica solo ai mutui per l'acquisto della prima casa, si affianca a quello della **portabilità** del mutuo, che si applica invece a tutti i mutui.

>> Pertanto il debitore, dopo avere valutato attentamente entrambe le opportunità, potrà scegliere quella che gli sembra più conveniente, e quindi mantenere il rapporto con la propria banca rivedendo l'importo della rata, oppure passare ad un'altra banca e rinegoziare il mutuo.

>> NB: in base all'intesa raggiunta a fine giugno tra l'ABI e il Ministero del Tesoro, con il quale sono state messe a punto le modalità della

rinegoziazione, le banche che aderiscono all'accordo devono inviare ai loro clienti la proposta di rinegoziazione calcolata secondo i criteri stabiliti dall'accordo stesso. Nei successivi tre mesi il cliente avrà la possibilità di aderire o meno alla proposta. La rinegoziazione esplicherà i suoi effetti a decorrere dalla prima rata in scadenza successivamente al 1° gennaio 2009.

f La cancellazione dell'ipoteca

>> La legge n. 40/2007 si è occupata, tra le altre, anche del problema della cancellazione dell'ipoteca.



>> Prima che entrassero in vigore le nuove disposizioni che ora illustreremo, colui che aveva terminato di pagare il proprio mutuo ed aveva quindi estinto il debito con la banca, si trovava però sempre con l'immobile soggetto, sia pure solo formalmente, all'ipoteca concessa a favore della banca all'atto della stipulazione del mutuo.

>> Poiché la cancellazione dell'ipoteca, anche a seguito dell'estinzione del debito, era una **procedura abbastanza costosa** (era necessario un atto notarile dal quale risultasse l'assenso della banca alla cancellazione) la maggior parte delle persone **non si preoccupava di cancellare l'ipoteca se non nel caso in cui avesse voluto rivendere** l'immobile, dato che nessun acquirente lo avrebbe voluto acquistare con sopra una ipoteca, sia pure ormai "senza titolo".

>> Ora invece il **proprietario non deve fare più nulla né deve sostenere alcuna spesa o costo**.

Infatti, la legge stabilisce, innanzitutto, il principio che **l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione del mutuo**.

>> In secondo luogo la nuova legge prevede l'obbligo per la banca di **rilasciare al debitore** (che in realtà non è più tale dal momento che ha estinto il proprio debito) una **quietanza che attesti la data di estinzione del mutuo** e di **trasmetterne copia al conservatore dei Registri immobiliari entro 30 giorni** dalla stessa data, **senza alcun onere per il debitore**.

L'ipoteca viene quindi **cancellata d'ufficio, senza oneri per il debitore**, grazie alla sola comunicazione della banca alla conservatoria competente.

>> Per i mutui già estinti prima del 3 aprile 2007 e la cui ipoteca non sia stata ancora cancellata, il termine di 30 giorni per trasmettere al conservatore la quietanza che attesti l'estinzione del mutuo decorre dalla data della richiesta

della quietanza stessa da parte del debitore, richiesta che deve essere effettuata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

g L'estinzione anticipata del mutuo

>> La legge n. 40/2007 ha affrontato anche il problema delle **penali** che le banche fanno pagare ai propri clienti quanto intendono **estinguerne anticipatamente** il mutuo restituendo tutto il capitale restante.

>> Il provvedimento legislativo da una parte ha dettato alcune regole assolutamente **innovative ma che si applicano solo per i nuovi contratti**, dall'altra ha invitato l'Associazione bancaria italiana (ABI) e le associazioni dei consumatori ad accordarsi per definire le regole da applicare ai **mutui stipulati prima** dell'entrata in vigore della legge (vedi l'art. 7), accordo che è stato raggiunto il 2 maggio 2007.

>> Anzitutto, la legge 40/2007 prevede che i mutui stipulati **dopo il 2 febbraio 2007** per finanziare l'**acquisto** o la **ristrutturazione** di immobili adibiti ad **abitazione** o allo svolgimento della **propria attività** economica o professionale **non potranno mai prevedere penali o commissioni** per il caso di estinzione anticipata, sia essa parziale che totale.



>> L'eventuale clausola contrattuale è **nulla**, mentre il contratto rimane valido per tutto il resto, così come è nullo un eventuale patto stipulato successivamente al contratto.

Poiché la legge non fa riferimento alla nozione di "prima casa", né a quella di "abitazione principale", bensì parla genericamente di "**abitazione**", ciò significa che l'estinzione anticipata senza alcuna penale si applica a qualsiasi utilizzo abitativo dell'immobile.

>> Resta peraltro ferma la possibilità per la banca, ma solo se previsto espressamente nel contratto, di esigere il pagamento di una penale al di fuori dei casi sopra visti, e cioè quando il mutuo non ha ad oggetto né una abitazione né un immobile destinato alla propria attività professionale.

>> Per i mutui stipulati **prima del 2 febbraio 2007** si applica, grazie al richiamo effettuato dall'art. 7 della legge 40/2007, l'**Accordo siglato il 2 maggio 2007 tra l'ABI e le Associazioni dei Consumatori** rappresentative a livello nazionale.

>> L'Accordo si applica:

- > ai mutui per l'**acquisto o ristrutturazione** di immobili ad **uso abitativo** o per lo svolgimento della propria **attività economica o professionale** da parte di persone fisiche, stipulati **prima del 3 aprile 2007** (e ancora in atto a quella data);
- > ai mutui per l'acquisto della **prima casa** stipulati **prima del 2 febbraio 2007** (e ancora in essere a quella data);

>> L'Accordo stabilisce la misura massima della penale dovuta dal cliente alla banca in caso di estinzione anticipata del mutuo.

>> Da notare che le percentuali variano in funzione del tipo di tasso (variabile, fisso, misto), della data di stipulazione del contratto (prima o dopo il 1° gennaio 2001), nonché del periodo che manca alla data di estinzione programmata del mutuo (si tratta della c.d. "anzianità" del mutuo).

>> Queste, in sintesi, le **percentuali massime** da applicare alle penali per l'estinzione anticipata dei mutui relativi alle categorie e alle date di stipulazione sopra indicate.

> Per i contratti di mutuo a **tasso variabile**:

- 0,50%;
- 0,20% nel terzultimo anno di ammortamento del mutuo;
- 0,00% negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo.

> Per i contratti di mutuo a **tasso fisso** stipulati **fino al 31 dicembre 2000**:

- 0,50%;
- 0,20% nel terzultimo anno di ammortamento del mutuo;
- 0,00% negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo.

> Per i contratti di mutuo a **tasso fisso** stipulati a partire **dal 1° gennaio 2001**:

- 1,90% nella prima metà del periodo di ammortamento del mutuo;
- 1,50% nella seconda metà del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20% nel terzultimo anno del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00% negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo.

> Per i contratti di mutuo a **tasso misto** stipulati **fino al 31 dicembre 2000** (nonché quelli

stipulati a partire dal 1° gennaio 2001 ma con adeguamento del tasso a cadenza inferiore o uguale a 2 anni):

- 0,50%;
- 0,20% nel terzultimo anno di ammortamento del mutuo;
- 0,00% negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo.

>> L'Accordo prevede anche la cosiddetta **“clausola di salvaguardia”**: in tutti i casi in cui i contratti prevedevano già una penale pari o addirittura inferiore a quella massima fissata nell'Accordo, il cliente avrà diritto ad una ulteriore riduzione che può variare, a seconda della tipologia del tasso e della data di stipulazione del mutuo, tra lo 0,15% e l'1,25% rispetto a quanto previsto nel contratto.

>> Qualora da una verifica del proprio contratto emerga una penale superiore ai limiti massimi indicati nel citato Accordo, dovete richiedere alla banca la rinegoziazione della clausola al fine di ridurla alla percentuale prevista. La banca non può rifiutare l'adeguamento!

>> Il cliente deve allegare alla richiesta una **“dichiarazione sostitutiva di atto notorio”** nella quale

devono essere indicati tutti gli elementi del contratto di cui si chiede la revisione della clausola penale.





Centro di Ricerca e Tutela dei Consumatori e degli Utenti

Via Petrarca, 32 - 38100 Trento

Tel 0461 984751 - Fax 0461 265699

www.centroconsumatori.tn.it - info@centroconsumatori.tn.it

**orario di apertura dal lunedì al venerdì:
mattino 10.00-12.00 / pomeriggio 15.00-17.00**