

Elenchiamo di seguito le soglie massime relative alle commissioni di estinzione anticipata dei mutui ipotecari indicate dall'accordo.

Tutte le soglie massime indicate si applicano ai mutui delle seguenti specie:

- mutuo destinato all'acquisto della prima casa stipulato con banche prima del 2 febbraio 2007;
- mutuo destinato all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche stipulato con banche o con altri soggetti prima del 2 aprile 2007.

L'accordo fra Abi e Associazioni dei consumatori prevede quanto segue:

- Per i contratti di mutuo a tasso variabile il tetto massimo del costo per l'estinzione è pari a:
 - 0,00% negli ultimi due anni di ammortamento del mutuo
 - 0,20 % nel terzultimo anno di ammortamento del mutuo
 - 0,50% nel restante periodo di ammortamento
- Per i contratti di mutuo a tasso fisso il tetto massimo del costo per l'estinzione è pari a:

(se stipulati prima del 1 gennaio 2001)

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

(se stipulati dopo il 31 dicembre 2001)

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

- Per i contratti di mutuo a tasso misto, cioè con una tipologia di tasso che varia dal fisso al variabile e viceversa, il tetto massimo del costo per l'estinzione è così definito:
 - se stipulati prima del 1 gennaio 2001 la misura massima è individuata secondo quanto sopra indicato in corrispondenza dei mutui a tasso variabile o a tasso fisso
 - se stipulati dopo il 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni, le misure massime sono individuate secondo quanto sopra indicato per i mutui a tasso variabile
 - se stipulati dopo il 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso è prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni, le misure massime sono individuate secondo quanto sopra indicato per i mutui a tasso variabile o per i mutui a tasso fisso stipulati dopo il 31 dicembre 2000, a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata, l'ammortamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso (in questa seconda ipotesi il periodo di ammortamento da considerare è circoscritto alla parte dello stesso regolata a tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo).

L'accordo definisce l'introduzione di una clausola di salvaguardia per i contratti di mutuo che prevedono una misura della penale per estinzione anticipata pari o inferiore alle soglie massime stabilite.

Le penali contrattualmente previste vengono, precisamente, ridotte come di seguito indicato:

- per i mutui a tasso variabile riduzione dello 0,20%
- per i mutui a tasso fisso stipulati prima del 1 gennaio 2001 riduzione dello 0,20%
- per i mutui a tasso fisso stipulati dopo il 31 dicembre 2000, con penale contrattualmente prevista pari o superiore ad 1,25%, riduzione dello 0,25%
- per i mutui a tasso fisso stipulati dopo il 31 dicembre 2000, con penale contrattualmente prevista inferiore ad 1,25%, riduzione dello 0,15%
- per i mutui a tasso misto riduzione coerente con le soglie massime sopra indicate.

MUTUI: SIGLATO ACCORDO TRA ABI E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI

Tutte le Associazioni dei consumatori hanno sottoscritto l'intesa che introduce anche delle clausole di salvaguardia. Al via un comitato congiunto per il monitoraggio. Per Faissola si tratta di un "accordo di grande rilevanza strategica"

È stato raggiunto oggi a Roma l'accordo tra l'ABI e tutte le Associazioni dei consumatori, rappresentative a livello nazionale e riconosciute nell'elenco del Ministero dello sviluppo economico, sulla determinazione del livello delle misure massime per l'estinzione dei mutui in essere, come previsto dalla legge sulle liberalizzazioni recentemente approvata.

Il Presidente dell'ABI, Corrado Faissola, ha espresso "grande soddisfazione per il raggiungimento di un accordo di grande rilevanza strategica per i rapporti tra ABI e Associazioni dei consumatori. È il segno di un significativo avvicinamento del settore bancario al sistema dei rappresentanti dei consumatori. Siamo certi che questo percorso troverà ulteriori evoluzioni e applicazioni nel futuro". "È un'intesa di grande importanza - ha aggiunto il Direttore generale, Giuseppe Zadra - che ha visto l'unanimità delle Associazioni dei consumatori, riuscendo a soddisfare con equilibrio le esigenze dei risparmiatori e delle imprese bancarie. È estremamente positivo essere riusciti tutti insieme a chiudere con successo un negoziato che era alla base dell'attuazione di una legge".

In dettaglio la misura massima per l'estinzione sarà:

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

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

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.

L'accordo determina anche l'introduzione di una clausola di salvaguardia per quei mutui che già prevedono misure della commissione di estinzione di importo pari o inferiori a quelle stabilite con l'intesa. In questi casi: per i mutui a tasso variabile, e per quelli a tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, l'ulteriore riduzione sarà di 0,20 punti percentuali.

Nei mutui a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, qualora la misura contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali, si applicherà una riduzione di 0,25 punti percentuali; sarà invece di 0,15 punti percentuali con una misura inferiore a 1,25 punti percentuali.

Per i contratti di mutuo a tasso misto (quelli con una tipologia di tasso che varia dal fisso al variabile o viceversa) sono state trovate delle soluzioni specifiche che fanno corrispondere le misure della commissione rispettivamente ai mutui a tasso fisso o variabile.

Le parti si sono impegnate a costituire un Comitato che si riunirà trimestralmente e sarà composto da rispettivi rappresentanti con l'incarico di monitorare l'applicazione dell'accordo. Tale Comitato - alla luce di quanto accaduto nel primo anno di applicazione - potrà valutare lo stato complessivo di attuazione dell'intesa.