

L'estinzione anticipata

Nei contratti di credito fondiario (disciplinati dall'articolo 38 e seguenti del Decreto Legislativo 385/1993, Testo Unico Bancario), la possibilità di restituire il mutuo anticipatamente, totalmente o parzialmente, è una facoltà attribuita dalla legge al mutuatario.

Generalmente anche negli altri contratti è convenzionalmente prevista tale possibilità. Il mutuatario può quindi decidere, a un certo punto dell'ammortamento, di chiudere il contratto, restituendo il capitale ancora dovuto sul quale evidentemente smette di pagare gli interessi.

A fronte di questo mancato guadagno la banca può, in linea generale e, se previsto nel contratto, richiedere un compenso (chiamato anche commissione e, a volte, penale). Tuttavia, ai sensi dell'Art. 120-ter del TUB, sono ora nulle e non possono essere stipulate clausole che prevedano penali, commissioni né altre prestazioni per il caso di estinzione anticipata o di rimborso parziale anticipato, dei mutui stipulati (o accollati a seguito di frazionamento), anche ai sensi del D.Lgs. 20-06 2005 n. 122, per le seguenti finalità: "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."

In caso di mutui contratti, con le finalità sopra descritte, prima del 2 febbraio o del 3 aprile 2007 (a seconda dei casi, come previsto dall'art. 6 del D.Lgs.141/2010), i costi per l'estinzione anticipata o il rimborso parziale anticipato sono stati ridotti in base all'accordo raggiunto tra ABI e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale il 2 maggio 2007 e al successivo accordo del 17 marzo 2008 relativo ai mutui frazionati. Con riguardo ai mutui stipulati antecedentemente al 2 febbraio 2007, è espressamente previsto dal legislatore, a seguito dell'introduzione del comma 7-ter all'Art. 161 del TUB, che la misura massima della penale applicabile per tali mutui sia quella definita nel citato accordo, siglato il 2 maggio 2007, con preclusione per le banche di rifiutare la rinegoziazione di tali mutui in ordine alla riduzione dell'importo della penale entro i limiti stabiliti dall'accordo 2 maggio 2007.

Per i casi residuali in cui la predetta commissione sia ancora ammissibile, il compenso è disciplinato da una delibera del C.I.C.R. del 9 febbraio 2000,

peraltro, dettata solo per i mutui di *credito fondiario*, secondo la quale lo stesso deve - ove previsto - essere fissato in via "esclusiva e omnicomprensiva" e il contratto deve prevedere con apposita ed espresa menzione, che "nessun altro onere può essere addebitato". Non solo: deve essere indicata specificatamente la formula di calcolo del compenso, utilizzando eventualmente indici finanziari rilevabili da fonti di agevole consultazione e riportando nel contratto o in un suo allegato uno o più esempi di applicazione della formula. Di norma il compenso per l'anticipata estinzione, ove previsto, è più basso nei contratti di mutuo a tasso variabile che nei contratti di mutuo a tasso fisso.