

NEWS

L'ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI



L'art. 125-sexies t.u.b. (testo unico bancario) in materia di **credito ai consumatori**, stabilisce al 2° comma: "In caso di rimborso anticipato, il finanziatore ha diritto ad un indennizzo equo ed oggettivamente giustificato per eventuali costi direttamente collegati al rimborso anticipato del credito. L'indennizzo non può superare l'1 per cento dell'importo rimborsato in anticipo, se la vita residua del contratto è superiore a un anno, ovvero lo 0,5 per cento del medesimo importo, se la vita residua del contratto è pari o inferiore a un anno. In ogni caso, l'indennizzo non può superare l'importo degli interessi che il consumatore avrebbe pagato per la vita residua del contratto.

3. L'indennizzo di cui **al comma 2 non è dovuto:**

a) se il rimborso anticipato è effettuato in esecuzione di un contratto di assicurazione destinato a garantire il credito;

b) se il rimborso anticipato riguarda un contratto di apertura di credito;

c) se il rimborso anticipato ha luogo in un periodo in cui non si applica un tasso di interesse espresso da una

percentuale specifica fissa predeterminata nel contratto;

d) se l'importo rimborsato anticipatamente corrisponde all'intero debito residuo ed è pari o inferiore a 10.000 euro."

Oggi con la Direttiva Direttiva 2014/17/UE, recepita dal nostro Stato nel luglio 2015 si dovrà affrontare, invece, la tematica dell'estinzione anticipata dei cd. **mutui immobiliari**.

Al Capo 10 della Direttiva "**Buona esecuzione dei contratti di credito e diritti connessi**", l'art.25 tratta dell' "**Estinzione anticipata**":

"1. Gli Stati membri assicurano che il consumatore abbia diritto di adempiere in tutto o in parte agli obblighi che gli derivano da un contratto di credito prima della scadenza di tale contratto. In tal caso, il consumatore ha diritto ad una riduzione del costo totale del credito al consumatore, che riguarda gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto.

2. Gli Stati membri possono provvedere affinché l'esercizio del

LA DIRETTIVA UE

La **Direttiva 2014/17/UE** del febbraio 2014 interviene in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a **beni immobili residenziali** e recepita dall'Italia con **legge delega del 2 luglio 2015**.

Con la direttiva, gli Stati membri dovrebbero garantire, o per via legislativa o in altro modo, ad esempio, attraverso clausole contrattuali, che i consumatori possano effettuare il rimborso anticipato e che il creditore (banca) abbia diritto ad un indennizzo equo ed oggettivamente giustificato per i costi potenziali connessi al rimborso anticipato del credito.

Per quest'ultimo aspetto l'indennizzo non dovrebbe essere superiore alla perdita economica sofferta dal creditore (banca).

In Italia con l'art. 7, d.l. 31 gennaio 2007, n. 7, **veniva sancita la nullità della pattuizione di una "clausola penale"** a vantaggio del mutuante (banca), poi con il D.lgs. n.141/2010 **veniva abrogato il succitato art.7**.

Adesso, con il recepimento della succitata Direttiva viene lasciata la facoltà di scelta al nostro Governo e Parlamento ed in questo caso ogni compromesso è certamente difficile.



L'ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI



diritto di cui al paragrafo 1 sia soggetto a determinate condizioni. Tra queste condizioni possono figurare restrizioni temporali sull'esercizio del diritto, un trattamento diverso a seconda del tipo di tasso debitore o del momento in cui il consumatore esercita il diritto, o restrizioni relative alle condizioni alle quali il diritto può essere esercitato.

3. Gli Stati membri possono prevedere che il creditore abbia diritto, laddove giustificato, ad un indennizzo equo e obiettivo per gli eventuali costi direttamente connessi al rimborso anticipato, ma non impongono una sanzione penale al consumatore. A tale riguardo, l'indennizzo non è superiore alla perdita economica sofferta dal creditore. Nel rispetto di tali condizioni, gli Stati membri possono prevedere che l'indennizzo non possa superare un determinato livello o sia consentito soltanto per un certo periodo.

4. Se un consumatore intende adempiere agli obblighi che gli derivano da un contratto di credito prima della scadenza di tale contratto, il creditore fornisce al consumatore, senza indugio dopo la ricezione della richiesta, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole, le informazioni necessarie per prendere in considerazione tale opzione. Le informazioni quantificano al meno le implicazioni per il consumatore in caso di adempimento dei suoi obblighi prima della scadenza del contratto di credito e indicano chiaramente le ipotesi utilizzate. Le ipotesi utilizzate sono ragionevoli e giustificabili.

5. Se il rimborso anticipato cade in un periodo per il quale il tasso debitore è fisso, gli Stati membri possono prevedere che l'esercizio del diritto di cui al paragrafo 1 sia subordinato all'esistenza di un interesse legittimo del consumatore.

La Banca d'Italia, con provvedimento del 29 luglio 2009 sulla "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari" già sollecitava gli intermediari finanziari a calcolare, per il periodo residuo del finanziamento, il costo delle commissioni maturabili nel tempo a differenza degli altri oneri già percepiti.

In ogni caso, quale sarà l'orientamento del nostro Stato, certo è che **L'ABF (Arbitro bancario finanziario)** sino ad oggi, si è espresso in modo quasi univoco nell'ambito dell'**estinzione anticipata**, in particolar modo:

- le commissioni d'intermediazione non possono essere interamente conteggiate a carico del cliente, semmai per quelle ricorrenti da maturare (pro-rata temporis);
- la distinzione tra costi imputabili e commissioni;
- al rimborso degli oneri assicurativi "non maturati" da parte dei clienti.

Pertanto, gli "*eventuali costi direttamente collegati al rimborso anticipato del credito*" come sancito dall'125-sexies del T.U.B. non possono rappresentare una "penale", ma il costo delle eventuali spese per la chiusura anticipata del finanziamento, pattuite in contratto, sostenute e documentate da parte del finanziatore e non già pagate dal finanziato.

In equal misura, però, dovrebbe essere garantito al cliente il rimborso di eventuali spese e commissioni sostenute anticipatamente, seppur rapportate alla vita residua del contratto estinto.