



Dott. Cinzia BRUNELLI - NOTAIO  
Piazza Orsi Mangelli n. 1 - 47122 FORLÌ (Italy)  
Tel. (+39) 0543.31109 - Fax (+39) 0543.25661  
C.F. BRN CNZ 55C45 D704X - Partita I.V.A. 01991260405  
[cbrunelli@notariato.it](mailto:cbrunelli@notariato.it)  
<http://www.notaiobrunelli.it>

## **PENALI PER ESTINZIONE ANTICIPATA**

**D.L. 7/22007: ART7. 7, 8, 13**

Nullità di patti, anche posteriori alla conclusione del contratto, incluse clausole penali, con cui mutuatario che chieda estinzione anticipata o parziale, sia tenuto a una determinata prestazione a favore del mutuante.

### **Profili soggettivi:**

- qualunque soggetto mutuante (banche, intermediari finanziari, anche enti di previdenza obbligatoria ex art. 13, comma 8-*quaterdecies*) ;
- mutuatario persona fisica

### **Profili oggettivi:**

- solo contratti di mutuo, anche accollati a seguito di frazionamento, anche ex d.lgs 122/2005;
- mutui stipulati dal 2/2/2007 (entrata in vigore della normativa);
- mutui di scopo destinati all'acquisto o ristrutturazione di unità immobiliari adibite alternativamente a:
  - a) ad abitazione del mutuatario (non necessariamente prima casa)
  - b) allo svolgimento di attività economica del mutuatario
  - c) allo svolgimento di attività professionale del mutuatario



## LE PENALI PER ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI RINEGOZIATI

La disciplina delle penali collegate all'estinzione anticipata del mutuo trova tutela già con l'intervento del legislatore del 2007.

### **L'art. 7 D.L. n. 7/2007.**

In relazione all'estinzione del precedente mutuo, infatti, già l'art. 7 del D.L. n. 7/2007, con disciplina sua propria e distinta rispetto a quella del successivo art. 8, commina la nullità di ogni pattuizione, anche posteriore alla conclusione del contratto, incluse le clausole penali, poste a carico del mutuatario per l'estinzione anticipata, totale o parziale, dei seguenti contratti:

- a)** contratti di mutuo, con esclusione quindi dei finanziamenti diversi, ma con inclusione anche dei mutui accollati a seguito di frazionamento, anche ai sensi del d. lgs. 122/2005;
- b)** mutui contratti da un mutuatario persona fisica (che agisca o meno nell'esercizio di attività economica o professionale);
- c)** mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite alternativamente ad abitazione o allo svolgimento dell'attività economica (es. attività di impresa) o professionale del mutuatario (*non si parla di costruzione, né è specificato che debba trattarsi di prima casa o di abitazione principale*).

La prevista nullità si applica sia all'estinzione totale che a quella parziale.

Si tratta di una nullità parziale, ossia riferita alla sola clausola e non coinvolgente l'intero contratto, ed applicabile, per espressa previsione legislativa, ai contratti di mutuo stipulati a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto legge 7/2007, ossia dal 2/2/2007.

Tale norma si riferisce soltanto ai contratti di mutuo, con esclusione quindi di tutti gli altri finanziamenti, qualunque sia il soggetto mutuante. Il testo originario del D.L. 7/2007, che menzionava la "banca mutuante", è stato modificato in sede di conversione in legge nella dizione attuale, che è omnicomprensiva di tutti i soggetti mutuanti, compresi quindi anche quelli non bancari (enti previdenziali, finanziarie, soggetti privati).

A questo proposito si ricorda che l'art. 13, comma 8-*quaterdecies* precisa espressamente che la normativa prevista dall'art. 7 trova applicazione anche per i finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti.

Il comma 1 dell'art. 7 è stato poi integrato dall'art. 2, comma 450, lett. a), della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), che ne ha esteso la portata anche ai mutui accollati a seguito di frazionamento, anche ai sensi del d. lgs. 122/2005 (tutela degli acquirenti di immobili da costruire), ossia mutui originariamente stipulati dalla società costruttrice ed accollati ad un acquirente-mutuatario persona fisica.

Ne consegue che l'eventuale penale per l'estinzione anticipata originariamente pattuita e originariamente legittima diviene pertanto *nulla (rectius inefficace)*<sup>1</sup> ai sensi della modifica introdotta all'art. 7, con efficacia dal 1/1/2008.

Si ricorda inoltre che l'art. 8-bis del D.L. 7/2007 introduce, nell'ambito dei rapporti assicurativi e bancari, l'assoluto divieto di addebitare al cliente spese relative alla predisposizione, produzione, spedizione, o altre spese comunque denominate, relative alle comunicazioni di cui agli articoli 5, 7, 8 e 13, commi da 8-*sexies* a 8-*terdecies*.

Tale norma fa riferimento alle sole spese relative alle "comunicazioni" e l'art. 7 non prevede alcuna comunicazione, ragione per cui il divieto pare essere riferito soltanto alle comunicazioni necessarie per la gestione della anticipata estinzione del mutuo.

I commi da 5 a 7 dell'art. 7 D.L. 7/2007 prevedono poi una procedura per la rinegoziazione dei mutui precedentemente stipulati, che contengano le suddette penali, ponendo in capo al mutuante un vero e proprio obbligo di rinegoziazione.

E' così previsto che l'ABI (Associazione bancaria italiana) e le associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'art. 137 del codice del consumo (d. lgs. 6/9/2005, n. 206), definiscano entro 3 mesi dall'entrata in vigore del decreto n. 7/2007, le regole generali di riconduzione ad equità dei contratti di mutuo in essere mediante, in particolare, la determinazione della misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale del mutuo.

---

<sup>1</sup> Cfr. PETRELLI, *Rassegna delle recenti novità normative di interesse notarile – secondo semestre 2007*, in [www.gaetanopetrelli.it](http://www.gaetanopetrelli.it).

E' poi lo stesso legislatore a prevedere che, in caso di mancato raggiungimento di tale accordo, la misura della penale idonea alla riconduzione ad equità è stabilita entro trenta giorni dalla Banca d'Italia e costituisce norma imperativa ai sensi dell'art. 1419, secondo comma, codice civile ai fini della rinegoziazione dei contratti di mutuo in essere.

L'ultimo comma dell'art. 7 del d.l. n. 7/2007 stabilisce infine che, in ogni caso, i soggetti mutuanti non possano rifiutare la rinegoziazione dei contratti di mutuo stipulati prima della data di entrata in vigore del decreto in questione, nei casi in cui il debitore proponga la riduzione dell'importo della penale entro i limiti stabiliti ai sensi della norma qui in commento.

In adempimento a quanto stabilito dall'art. 7, del d.l. n. 7/2007, il 2 maggio 2007 l'**ABI e le Associazioni dei consumatori** rappresentative a livello nazionale hanno raggiunto un accordo, determinando la misura massima della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo, a norma di quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del d.l. n. 7/2007, convertito in legge n. 40/2007.

Sono così state fissate le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo da applicarsi a:

- contratti di mutuo stipulati con banche, per l'acquisto della prima casa, antecedentemente al 2/2/2007 ed in essere a tale data;
- contratti di mutuo stipulati con banche o con altri soggetti mutuanti, per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, antecedentemente al 3/4/2007 ed in essere a tale data.

Il 17 marzo 2008, l'**ABI e le Associazioni dei consumatori** rappresentative a livello nazionale hanno poi sottoscritto una dichiarazione aggiuntiva al suddetto accordo del 2/5/2007, riconoscendo che, in seguito alle modifiche apportate dall'art. 2, comma 450, lett. a) della legge finanziaria 2008 all'art. 7, comma 1, del d.l. n. 7/2007, le concordate misure massime delle penali si applicano anche ai contratti di mutuo, in essere al 1/1/2008, accollati a seguito di frazionamento.

L'accordo prevede inoltre il diritto alla restituzione delle penali eventualmente pagate in misura superiore a quella così fissata per tutti coloro che abbiano estinto, prima del 1/1/2008, mutui accollati a seguito di frazionamento e rientranti nelle tipologie indicate nell'Accordo del 2/5/2007.

L'art. 4 della convenzione MEF - ABI stabilisce poi che l'estinzione anticipata del mutuo oggetto di rinegoziazione non comporta l'applicazione di penali, né si applicano penali in caso di rimborso anticipato del saldo del conto accessorio.

Alla luce della normativa esistente in materia di penali per estinzione anticipata del mutuo, l'inserimento delle clausole penali per anticipata estinzione rimane comunque problematico se solo si considera quanto disposto dall'art. 10 del d.l. 4/7/2006, n. 223, convertito con modificazioni in legge 4/8/2006, n. 248, che disciplina la modifica unilaterale delle condizioni contrattuali nei contratti di durata.

La previsione dell'ultimo comma del suddetto art. 10, a norma del quale "in ogni caso, nei contratti di durata, il cliente ha sempre la facoltà di recedere dal contratto senza penalità e senza spese di chiusura", trova ora applicazione residuale alle sole ipotesi diverse da quelle disciplinate dall'art. 7 del D.L. 7/2007.

Questa previsione normativa ha posto il problema della compatibilità con essa delle previsioni contrattuali che prevedano, nei mutui bancari, un compenso a favore della banca, per l'anticipata estinzione del finanziamento.