

PENALI PER L'ANTICIPATA ESTINZIONE DEI MUTUI

L'art. 120 ter del dlgs 385/1993 (Testo Unico Bancario - T.U.B.) (che riproduce la disposizione già dettata dall'art. 7 del D.L. 7/2007, convertito con **legge 40/2007** e ciò a seguito delle modifiche al T.U.B. apportate, con decorrenza **2 gennaio 2011**, dal **dlgs 141/2010** e successivo **dlgs 218/2010**), stabilisce che sono **NULLE** le clausole che prevedono una penale o qualsiasi altra prestazione a carico del mutuatario (*anche il pagamento di importi fissi, di rimborsi spese, ecc. ecc.*) in caso di **anticipata estinzione** (TOTALE O PARZIALE) qualora:

- **si tratti di MUTUO** a prescindere da chi sia il soggetto mutuante (*banca, finanziaria, istituto di previdenza, ecc.*) ed a prescindere dal fatto che il mutuo stesso sia stato direttamente stipulato dal richiedente l'anticipata estinzione ovvero che sia stato dallo stesso accollato a seguito di frazionamento in quote (*ed anche, in caso di mutuo fondiario, se il frazionamento in quote non fosse stato richiesto dal mutuatario originario, come ora consentito dall'art. 7 del Dlgs 122/2005 che ha modificato sul punto l'art. 39 del dlgs 385/1993*). Benchè la norma faccia riferimento, per il caso dell'accollo, ai soli mutui "frazionati" deve intendersi comunque applicabile anche in caso di accollo dell'intero mutuo, senza che sia proceduto a frazionamenti di sorta, verificandosi in questo caso un subentro dell'accollante nell'intera posizione giuridica dell'originario mutuatario

- mutuatario sia una **PERSONA FISICA**

- il mutuo sia finalizzato sia **all'ACQUISTO che alla RISTRUTTURAZIONE** di unità immobiliari adibite:

- **ad abitazione** (la norma non dice che deve trattarsi di "*abitazione propria*" del mutuatario, quindi la disciplina in commento sembra doversi applicare ogniqualvolta venga stipulato un mutuo finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un'unità ad uso abitativo a prescindere dal fatto di un suo utilizzo diretto da parte del mutuatario)

- **allo svolgimento dell'attività economica** (*negozi, laboratori, opifici industriali, ecc.*) o **professionale** (*ufficio*) "**propria**" del mutuatario: in questo caso la norma subordina la applicabilità della disciplina in commento alla circostanza che l'unità "finanziata" venga direttamente utilizzata dal mutuatario per lo svolgimento della propria attività (nel contratto di mutuo sarà opportuno far risultare **apposita dichiarazione del mutuatario** relativa all'utilizzo diretto o meno dell'unità finanziata).

La norma non lo prevede espressamente ma deve ritenersi compreso nell'ambito di applicazione della disciplina in commento anche il mutuo destinato alla COSTRUZIONE delle suddette unità immobiliari, dovendosi tale fattispecie ritenersi ricompresa nella nozione più ampia di "acquisto" utilizzata in alternativa alla ristrutturazione (sembrerebbe altrimenti ingiustificabile la previsione della disciplina in oggetto solo in caso di ristrutturazione ma non anche nel caso del tutto analogo della costruzione). La nullità della clausola **non comporta nullità dell'intero contratto**

La disciplina in commento non trova invece applicazione:

- per forme di finanziamento diverse dal mutuo (*ad es. apertura di credito in c/corrente*),

- per mutui o finanziamenti a favore di soggetti diversi dalle persone fisiche (*ad esempio un mutuo a favore di una società*)



- per mutui o finanziamenti finalizzati all'acquisizione o ristrutturazione di beni diversi da quelli sopra descritti (ad esempio nel caso di finanziamento finalizzato all'acquisto di un terreno, o all'acquisto, costruzione e ristrutturazione di un'unità non destinata allo svolgimento dell'attività "propria" del mutuatario)

L'applicazione della disciplina in commento ai finanziamenti concessi da **enti di previdenza obbligatoria** ai loro iscritti è espressamente prevista dall'art. 120 ter secondo comma del T.U.B..