

# Mutui e Finanziamenti



## MUTUI E FINANZIAMENTI

© 2022, 2016 Altroconsumo Edizioni S.r.l.  
Via Valassina 22 – 20159 Milano

ISBN 978-88-99780-61-6

Coordinamento editoriale: Sonia Basili  
Testi tecnici: Anna Vizzari  
Redazione: Chiara Olivero  
Copertina e impaginazione: Simona Monfrinotti

Tutti i diritti di traduzione, riproduzione,  
memorizzazione elettronica e adattamento totale o parziale,  
con qualsiasi mezzo, sono riservati per tutti i paesi

### Le pubblicazioni di ALTROCONSUMO

Per consultare il catalogo completo dei nostri libri vai su  
> [altroconsumo.it/inpratica](https://altroconsumo.it/inpratica)

Per conoscere tutte le nostre attività e pubblicazioni vai su  
> [altroconsumo.it/chisiamo](https://altroconsumo.it/chisiamo)

# **Mutui** e Finanziamenti



## **AVVISO PER GLI UTENTI**

Cliccando sui link dei siti indicati nel testo potrebbe aprirsi una finestra di “Avviso di protezione”. In tal caso si potrà proseguire nella navigazione, poiché i link sono stati controllati prima della pubblicazione della guida.

## **AVVERTENZA**

La nostra missione è tutelare i tuoi diritti di consumatore, fornendoti gli strumenti utili a difenderti e a farti valere in ogni contesto della vita quotidiana. Ci impegniamo ogni giorno, cercando di offrirti un’informazione corretta, completa e sempre aggiornata al momento in cui scriviamo.

Tutto, però, è in continua evoluzione e, quando prenderai in mano questa guida, qualcosa potrebbe essere cambiato.

Per stare al passo con gli argomenti che ti interessano, non dimenticare di consultare le nostre riviste e di collegarti al sito [www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it). Qui potrai sempre trovare le ultime news e sapere quando sarà disponibile una nuova edizione di questa guida.

# Sommario

Prefazione.....	<u>9</u>
-----------------	----------

## **Introduzione – Il mercato del credito in Italia**

Le caratteristiche del mercato .....	<u>12</u>
Banche, finanziarie e mediatori creditizi .....	<u>19</u>
Le altre Autorità di controllo .....	<u>22</u>
Problemi e risoluzione delle controversie .....	<u>26</u>
Le principali decisioni dell'Arbitro .....	<u>29</u>

## **PARTE PRIMA – Il mutuo**

### **Capitolo 1 – Le tipologie di mutuo**

Prima o seconda casa .....	<u>39</u>
Mutui (o prestiti) per la ristrutturazione .....	<u>41</u>
Ipoteca, fideiussione, polizze .....	<u>44</u>
Mutui per i giovani .....	<u>46</u>
Scegliere il tasso .....	<u>52</u>

I mutui a tasso misto.....	<a href="#">59</a>
Tutti i passi per scegliere il mutuo.....	<a href="#">69</a>

## **Capitolo 2 – Che cosa chiedere in banca?**

L’informativa precontrattuale .....	<a href="#">73</a>
Le spese del mutuo .....	<a href="#">79</a>
Tasse e detrazioni .....	<a href="#">88</a>
La procedura per ottenere un mutuo .....	<a href="#">92</a>
I documenti da presentare .....	<a href="#">94</a>

## **Capitolo 3 – Cambiare o chiudere il mutuo**

La rinegoziazione del mutuo .....	<a href="#">97</a>
Sostituzione o surroga.....	<a href="#">98</a>
Come fare una surroga.....	<a href="#">100</a>
E se ho una polizza accesa?.....	<a href="#">105</a>
L’estinzione anticipata .....	<a href="#">107</a>
La cancellazione dell’ipoteca .....	<a href="#">109</a>

## **Capitolo 4 – Difficoltà nel pagare le rate**

Che cosa succede se pago in ritardo.....	<a href="#">111</a>
I benefici per mutuatari in difficoltà .....	<a href="#">115</a>

## **PARTE SECONDA – Il credito al consumo**

### **Capitolo 5 – Le tipologie di credito al consumo**

Il prestito personale .....	<a href="#">121</a>
Il prestito finalizzato .....	<a href="#">123</a>

I prestiti per i nuovi nati.....	<a href="#">127</a>
I prestiti per gli studenti.....	<a href="#">127</a>
Le carte revolving .....	<a href="#">133</a>
La cessione del quinto .....	<a href="#">134</a>
Prestiti tra privati .....	<a href="#">143</a>

## **Capitolo 6 – Alla ricerca di un prestito**

L’ <span>in</span> formativa precontrattuale.....	<a href="#">151</a>
La procedura per ottenere un finanziamento.....	<a href="#">155</a>
Quanto costa davvero?.....	<a href="#">164</a>

## **Capitolo 7 – Il diritto di cambiare idea**

Il diritto di recesso .....	<a href="#">169</a>
L’ <span>est</span> inzione anticipata .....	<a href="#">172</a>
Il rimborso delle spese.....	<a href="#">173</a>

## **Capitolo 8 – Difficoltà nel pagare le rate**

Che cosa succede se pago in ritardo? .....	<a href="#">177</a>
Consolidare il debito.....	<a href="#">181</a>
Soluzioni per chi ha troppi debiti .....	<a href="#">185</a>
Indice analitico .....	<a href="#">189</a>

*Pagina bianca*

# Prefazione

Per il settore economico la possibilità per noi cittadini di poter accedere a finanziamenti di vario tipo è molto importante, significa infatti dare la possibilità a tutti di acquistare beni essenziali (come un'auto o una casa) e di assicurarsi uno stile di vita consono ai tempi che stiamo vivendo (per esempio grazie all'accesso a strumenti tecnologici adeguati o a strumenti di benessere fisico e psicologico come possono essere un corso in palestra, una vacanza, un corso universitario). È chiaro che in molti casi avere la possibilità di pagare a rate rappresenta la chiave di accesso a uno stile di vita migliore.

È però necessario che il credito sia il più possibile un credito consapevole. Per far questo occorre che i cittadini siano accompagnati nella scelta attraverso una giusta educazione finanziaria da intendere come un processo educativo che fa conoscere i prodotti e i servizi del mercato del credito, permette di fare scelte consapevoli utilizzando le tutele previste dalla legge e dà la possibilità di trovare una soluzione nel caso in cui qualcosa andasse storto.

Ovviamente il mercato del credito è un mercato con molte regole in cui gli operatori sono vigilati dalle Autorità di controllo, Banca d'Italia, IVASS e Antitrust. Stiamo infatti parlando di prodotti che incidono sul bilancio familiare, che prevedono il pagamento di interessi e che quindi devono essere sempre offerti in maniera chiara e corretta, tenendo sempre presente il rischio di sovraindebitamento.

Questa guida vi accompagnerà nella scelta e nella gestione corretta di un finanziamento da quello più importante della nostra vita (il mutuo per l'acquisto della prima casa) a quello più semplice (come l'acquisto a rate in negozio di un telefonino). La guida è divisa in tre parti: nel capitolo introduttivo vi daremo informazioni generali sul mercato e sulle Autorità che lo controllano.

Le due successive sezioni affronteranno gli stessi argomenti per i mutui e il credito al consumo: vi spiegheremo i prodotti (anche quelli più innovativi), vi guideremo nella scelta del prodotto migliore per le vostre esigenze e cercheremo di darvi gli strumenti per risolvere i momenti di crisi (può capitare per esempio di non riuscire a pagare per tempo delle rate) e per protestare nel caso qualcosa andasse storto. Sempre tenendo presente che è vostro diritto estinguere prima del tempo un prestito o un mutuo senza penalizzazione o con commissioni ridotte e di cambiare operatore facilmente, se possibile senza costi.

# INTRODUZIONE

**Il mercato  
del credito in Italia**

Gli italiani sono sempre stati dei risparmiatori accaniti, poco propensi all'indebitamento, ci chiamavano le "formichine d'Europa". Negli ultimi anni qualcosa è cambiato: ci si indebita, come nel passato, per comprare la casa o l'auto, ma anche per ristrutturare il bagno, per comprare un computer o addirittura per pagare la spesa al supermercato.

Il mercato del credito si è sviluppato, sono aumentati gli operatori ed è sempre più facile che ci si indebiti su più fronti, dimenticando il rischio di sovraindebitamento.

## **Le caratteristiche del mercato**

Il mercato del credito in Italia si può dividere in due parti: il credito immobiliare e il credito al consumo.

Per credito immobiliare si intendono finanziamenti a medio-lungo termine destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di un'abitazione, un ufficio o un negozio e garantiti in genere da un'ipoteca sull'immobile. Per credito al consumo, invece, si intendono tutti i finanziamenti, fino a un massimo di 75.000 euro (il limite sarà aumentato a 100.000 euro con la nuova direttiva sul credito al consumo), che vengono stipulati per l'acquisto di beni e servizi da un consumatore al di fuori della sua attività lavorativa o imprenditoriale.

Rientrano in questa definizione i prestiti personali, i prestiti finalizzati stipulati direttamente in negozio per acquistare determinati beni, la cessione del quinto dello stipendio o della pensione, il fido di conto corrente e il credito revolving con o senza carta.

## **Credito al consumo: il trend è quello dei consumi**

I volumi del credito al consumo sono fortemente condizionati dai consumi generali. Purtroppo, l'anno della pandemia non è stato positivo. Nel 2020 i flussi di credito al consumo hanno registrato, a causa dell'impatto della pandemia Covid-19, una contrazione mai sperimentata (-21,6% rispetto al 2019). Nei primi quattro mesi del 2021 le erogazioni complessive mostrano una crescita del +29,4%, grazie soprattutto al rimbalzo di marzo e aprile, dovuto al confronto con gli stessi mesi del 2020 in cui i volumi erano al minimo.

Tuttavia, il mercato non è ancora tornato ai livelli pre-Covid: se si fa un confronto tra i primi 4 mesi del 2021 e i primi 4 mesi del 2019 si evidenzia infatti ancora una contrazione (-12,1%). Si segnala una forte ripresa dei prestiti finalizzati all'acquisto di auto e moto (+71,2% rispetto ai primi 4 mesi 2020),

anche se non recuperano appieno rispetto ai volumi pre-pandemia (-1,6% sui 4 mesi 2019). Il parziale recupero ha sicuramente beneficiato della spinta fornita dagli (eco)incentivi. Restano tuttavia deboli i finanziamenti per auto nuova, in linea con l'andamento delle immatricolazioni a privati. I prestiti finalizzati all'acquisto di altri beni/servizi (quali arredo, elettronica ed elettrodomestici, energie rinnovabili ecc.) nel corso dei primi quattro mesi del 2021 mostrano nel complesso una crescita del +38,2% e anche il confronto con lo stesso periodo del 2019 evidenzia come il comparto riesca quasi a replicare i volumi pre-pandemia (-1,1%). In effetti vivere a casa molto tempo, anche per lo smartworking, ha fatto sorgere nuove esigenze di acquisto in termini di elettrodomestici e prodotti di informatica.

In recupero la cessione del quinto dello stipendio/pensione che raggiungono quasi i volumi pre-crisi (-0,7% il confronto con i primi 4 mesi 2019, +21% quello con il corrispondente periodo 2020). A determinare questo trend ha contribuito soprattutto la crescita a doppia cifra delle erogazioni a favore dei dipendenti pubblici.

I prestiti personali sono il prodotto che più ha risentito e continua a risentire gli effetti della crisi in atto: nonostante il rimbalzo di marzo/aprile che porta in positivo l'evoluzione delle erogazioni nei primi 4 mesi 2021 rispetto allo stesso periodo del 2020 (+12,8%), il confronto con i volumi pre-Covid rimane decisamente negativo (-23,3%). La domanda resta ancora molto debole, mentre l'offerta ha adottato criteri di accettazione più selettivi rispetto ai tempi pre-Covid per via della maggiore rischiosità di questa forma tecnica.

Infine, gli utilizzi rateizzati delle carte opzione/rateali segnano nei primi 4 mesi 2021 una contrazione sia nel confronto con lo stesso periodo sia del 2020 (-7,6%), sia del 2019 (-19,8%). Tale andamento è il risultato del significativo aumento sperimentato nel periodo di osservazione da strumenti alternativi quali le nuove linee di credito per la rateizzazione dei pagamenti, in particolare a sostegno dell'eCommerce, nonché della crescente diffusione di soluzioni digitali che consentono la dilazione dei pagamenti direttamente da parte degli esercenti.

## **Il credito immobiliare**

La domanda invece dei mutui anche durante il lockdown non si è mai fermata e il trend è assai positivo. Nel comparto dei mutui immobiliari alle famiglie consumatrici, nel 2020 si registra una crescita delle erogazioni a doppia cifra (+12,7%), che accelera nei primi quattro mesi 2021 (+34,6%). Il confronto sul corrispondente periodo del 2019 restituisce, inoltre, un incremento ancora più elevato (+39%), a conferma che la centralità del progetto casa, sostenuto dal credito, si è rafforzato per le famiglie italiane nel periodo della pandemia.

## Effetti stagionali sul credito al consumo e sui mutui

Analizzando il settore si registrano cali fisiologici ad agosto e a dicembre. C'è un maggior ricorso al credito al consumo nei periodi primaverili e in misura minore nei periodi autunnali soprattutto per i prestiti di valore maggiore. Questo andamento è legato alle abitudini dei consumatori, che acquistano i beni di più alto valore soprattutto in primavera. Peraltro dal lato dell'offerta le campagne promozionali si concentrano soprattutto in questa stagione. Nei mutui i picchi di luglio e dicembre sono legati alle lunghezze delle procedure di compravendita che vengono chiuse prima di agosto o prima di Natale. Anche perché chi compra casa e deve fare un trasloco preferisce farlo quando è in vacanza dal lavoro.

Questo per diverse ragioni: in tanti hanno fatto la surroga quindi hanno trasferito il loro mutuo a altro operatore approfittando dei bassi tassi di interesse. Inoltre, la pandemia ha fatto sorgere nuove esigenze abitative: case più grandi con spazi all'aperto non necessariamente nelle grandi città. E la domanda di mutui è quindi cresciuta sostenuta dai bassi tassi di mercato.

## Le sfide del futuro tra rischiosità, sostenibilità e tecnologia

È chiaro che la pandemia ha anche innescato una crisi economica e lavorativa che avrà effetti negativi sul tasso di rischiosità dei vecchi e nuovi prestiti. Ma nel corso del 2020 la maggiore rischiosità è stata in parte attutita dagli interventi governativi che hanno contenuto l'incremento della rischiosità del credito. Nello specifico, il tasso di default a 90 giorni del credito al dettaglio considerato nel suo complesso (quindi mutui immobiliari e credito al consumo) ha registrato una riduzione e si colloca all'1,2% a marzo 2021, toccando il punto di minimo degli ultimi anni.

Guardando le varie forme tecniche di finanziamento si rileva come la riduzione coinvolga sia i prestiti finalizzati, che si attestano all'1%, sia i prestiti personali, che registrano una contrazione di più ampia portata arrivando al 2,3% a marzo 2021.

Dall'ultimo trimestre del 2020 anche per i mutui immobiliari il tasso di default a 90 giorni segue un percorso di riduzione e si attesta all'1,2% a fine marzo 2021. Le previsioni indicano che il ritorno alla crescita dell'attività economica

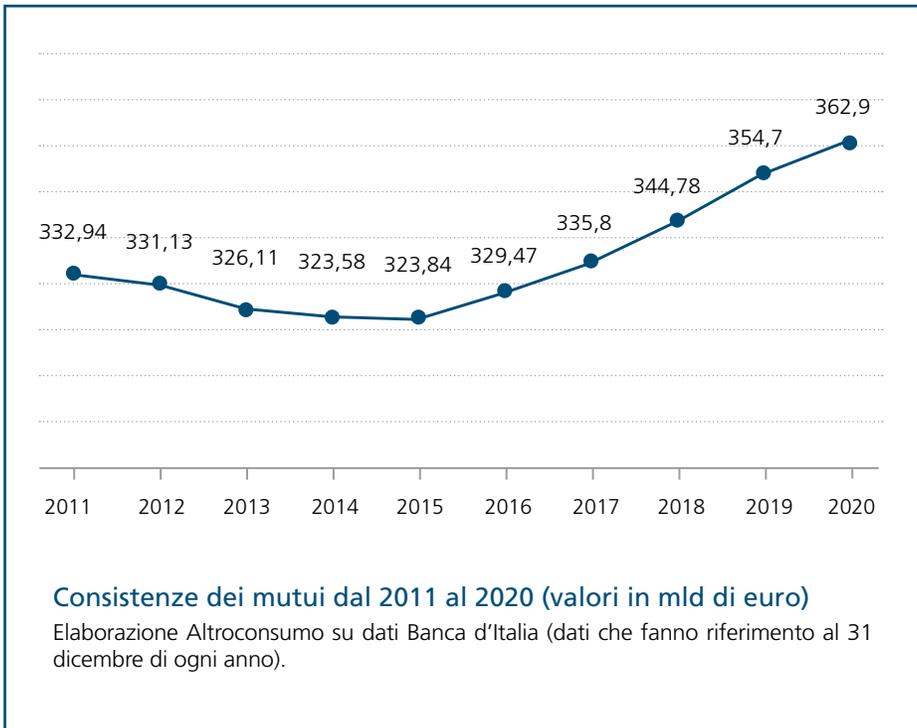
ipotizzato per i prossimi trimestri, grazie anche agli effetti del pacchetto di stimoli all'economia del PNRR (piano nazionale di ripresa e resilienza), si rifletterà sulle condizioni finanziarie e sul clima di fiducia delle famiglie favorendo il ricorso al credito. La domanda di credito sarà sostenuta anche dalla ripresa dei consumi e da bassi tassi di interesse per tutto il periodo di previsione. Con l'avvio della ripresa economica, i flussi di credito al consumo torneranno a crescere dopo la brusca frenata registrata nel 2020. Anche i flussi di prestiti per acquisto di abitazione cresceranno ancora grazie al contributo dei nuovi prestiti, sostenuti anche dalla ripresa degli investimenti in costruzioni, da tassi di mercato ancora favorevoli e dalle nuove necessità abitative create dalle diverse abitudini imposte dalla pandemia. Buone opportunità di crescita anche dagli incentivi sulla riqualificazione energetica e dal bonus giovani contenuto nel decreto Sostegni bis. Al contrario la componente delle surroghe e sostituzioni continuerà a ridursi anche in considerazione del boom di operazioni registrato lo scorso anno.

In prospettiva, il ritorno a un ciclo economico favorevole non sarà però in grado di evitare un peggioramento della qualità del credito e, con la sospensione delle misure di sostegno, il tasso di default è previsto infatti in aumento a fine 2021, sebbene a ritmi differenti tra i comparti dei mutui e del credito al consumo, per effetto della diversa possibilità di attivare ancora la moratoria nel corso dell'anno per i mutui. Il picco della rischiosità è atteso nel 2022, ma sarà inferiore rispetto a quello delle passate recessioni, grazie anche ai comportamenti di domanda e offerta che negli ultimi anni hanno generato finanziamento con merito creditizio più elevato.

Il cambiamento di abitudini della clientela imposto dalla pandemia ha accelerato la trasformazione che l'industria stava già affrontando sotto la spinta della rivoluzione tecnologica e delle pressioni competitive anche di operatori non finanziari. Saranno necessari più investimenti in tecnologia e innovazione per completare il modello multicanale e contrastare i maggiori rischi informatici connessi all'operatività online, ma anche quelli in capitale umano per acquisire professionalità specializzate. A ciò si aggiungono le sfide legate alla transizione green e, più in generale, alla sostenibilità. E nel nuovo contesto operativo che si sta delineando, i finanziamenti green rappresentano un potenziale di sviluppo sui cui gli operatori potranno puntare per espandere il mercato del credito alle famiglie.

## La crescita nel tempo

Nei grafici che seguono riportiamo l'andamento dei mutui e dei finanziamenti di credito al consumo in un periodo storico che va dal 2011 al 2020 (vedi figure alle [pagine 16 e 17](#)). Come si può vedere dalla figura a pagina seguente dal 2015 in avanti il mercato dei mutui in Italia è in continua crescita sostenuto



dai bassi tassi di interesse di mercato, dalla buona politica di erogazione delle banche e dalla possibilità di fare le surroghe in maniera del tutto gratuita. Per il credito al consumo non si evidenzia negli ultimi anni una decrescita eccessiva piuttosto quello che risalta in particolar modo è il diverso peso che hanno assunto nelle erogazioni le banche rispetto alle finanziarie. Oggi le consistenze di credito al consumo (vedi figura a [pagina 17](#)) si riferiscono per il 75% alle banche. Nel 2011 invece le consistenze erano divise equamente tra banche e non.

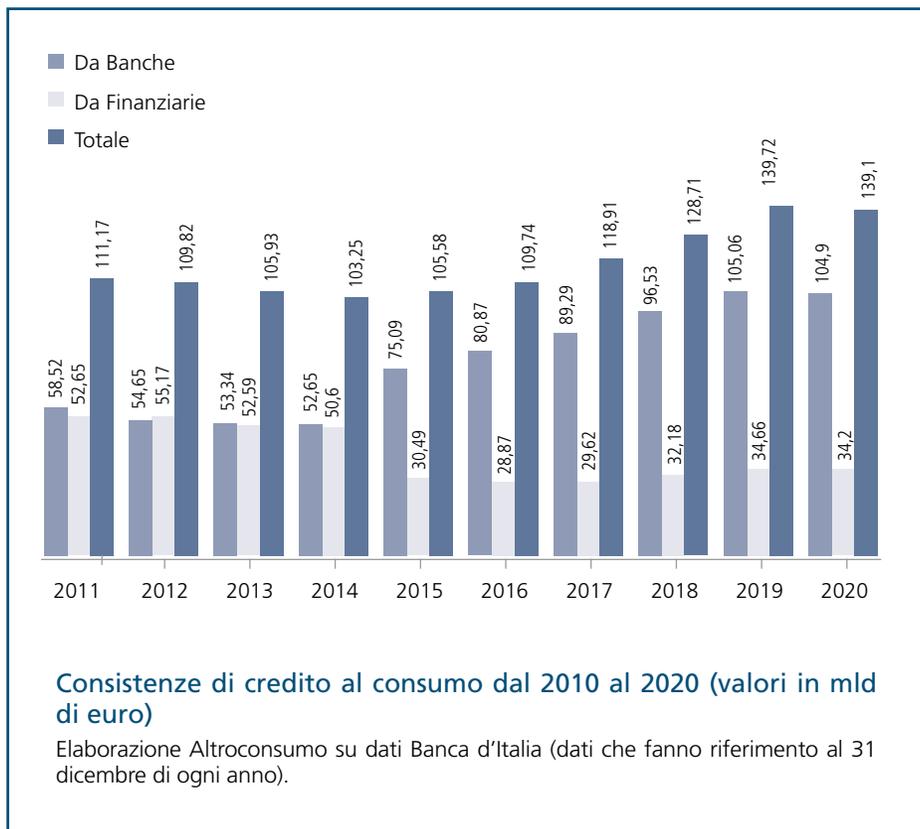
## Poca trasparenza

Nonostante i cambiamenti che si sono susseguiti nel corso degli ultimi anni il mercato del credito presenta ancora grossi problemi di trasparenza dell'offerta e di rispetto della normativa a tutela del consumatore.

Esistono da ormai più di 20 anni leggi che dovrebbero tutelare il consumatore che decide di acquistare un prodotto di credito al consumo; queste norme sono state introdotte con la direttiva europea sul credito al consumo recepita in

Italia col D. Lgs. 141/2010; questa direttiva è ora in revisione. Inoltre, nel 2018 sono arrivate anche le norme della direttiva sul credito immobiliare. L'obiettivo delle due direttive è quello di aumentare la trasparenza dell'offerta, di dare la possibilità ai clienti di poter fare confronti veloci e rapidi tra i prodotti di mercato per scegliere la soluzione migliore, che ci siano consulenti preparati che facciano l'interesse dei clienti attraverso un credito responsabile, che ci sia sempre la possibilità di cambiare prodotto rapidamente e con bassi costi e che in caso di problemi si possa protestare ottenendo un giudizio veloce e senza troppi costi. Le norme di tutela del consumatore ci sono ma sono troppo spesso ignorate dagli operatori del settore.

Uno dei rischi del credito è quello del sovraindebitamento, soprattutto quando l'offerta di prestiti e finanziamenti avviene in maniera poco trasparente. Per questo serve un intervento deciso delle Autorità di controllo per punire gli operatori scorretti e far sì che le scelte dei consumatori siano le più consapevoli possibili.



## Le prospettive future

In un Paese come l'Italia, profondamente colpito dalla crisi economica e finanziaria, il credito rappresenta una leva importante per la crescita. Senza credito le imprese non possono fare investimenti e le famiglie non possono acquistare casa o esporsi a consumi di lunga durata.

Dunque quello che serve è dare ossigeno ai mercati con maggiori finanziamenti ma soprattutto con un credito responsabile nei confronti dei consumatori.

Le banche e le finanziarie devono fare non solo i loro interessi ma anche quello dei consumatori che si rivolgono loro alla ricerca di un prestito. Occorre investire sull'educazione finanziaria dalla parte degli operatori e da quella dei consumatori.

È essenziale rendere i consumatori consapevoli in modo che possano fare scelte le più corrette possibili. E questo si può fare certo dando loro gli strumenti per capire di cosa si sta parlando e per sapere cosa chiedere quando si entra in banca o in una finanziaria, ma anche dando loro strumenti concreti per il confronto.

Più semplice sarà tutto questo, maggiori possibilità si avranno che il consumatore cambi la banca o la finanziaria e che dunque possa premiare gli operatori virtuosi a vantaggio della concorrenza. Gli operatori d'altra parte devono essere educati a seguire le richieste dei clienti, a dare loro tutte le informazioni essenziali in fase precontrattuale in modo che si possa scegliere in maniera consapevole.

Oggi i tassi di mercato sono molto bassi; nel futuro cresceranno e di questo bisogna tenere conto anche nelle offerte e nelle scelte. Di certo oggi è più economico un mutuo a tasso variabile ma bisogna spiegare bene al consumatore che lo può scegliere solo se è in grado di sostenere una crescita della rata periodica fino al 30%. Perché il mutuo variabile è di certo conveniente quando i tassi sono bassi ma diventa rischioso se i tassi salgono. Piccole informazioni forse anche banali che possono però evitare grossi problemi di insostenibilità della rata.

La situazione delle famiglie italiane negli ultimi è notevolmente peggiorata rispetto al passato. Si sono ridotti il reddito disponibile e la propensione al risparmio a causa della bassa crescita dei salari, che fa diminuire il potere di acquisto e della mancanza di occupazione. Persino l'acquisto dei beni alimentari è in riduzione. L'Italia accumula meno ricchezza finanziaria; dal 2000 a oggi il rapporto ricchezza finanziaria su PIL si è ridotto del 21%.

Nel frattempo il numero di banche si è ridotto ma sono aumentati finanziarie e mediatori creditizi. In molti casi si sono anche avute sul mercato offerte di operatori non autorizzati, che hanno spesso truffato i clienti finali.

Le regole introdotte dal D. Lgs. 141/2010 tendono proprio ad aumentare il livello di sicurezza e certezza del mercato del credito oltre che la correttezza e la professionalità degli operatori che entrano in contatto con il pubblico.

## **Banche, finanziarie e mediatori creditizi**

È essenziale per i consumatori avere certezza della professionalità e onorabilità dei soggetti che erogano il finanziamento. Sono ancora frequenti i casi di fantomatiche finanziarie che erogano credito non avendone i requisiti, per di più a tassi spesso usurari.

Il Testo unico bancario (D. Lgs. 385/1993) individua espressamente i soggetti abilitati all'erogazione: i finanziamenti di credito al consumo possono essere concessi dalle banche, dagli intermediari finanziari iscritti nell'apposito albo gestito dalla Banca d'Italia, e dai commercianti, ma soltanto nella forma di dilazione del pagamento del prezzo di un bene. I mutui invece possono essere erogati solo dalle banche.

L'elenco può essere consultato online sul sito [www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/albi-elencchi/index.html](http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/albi-elencchi/index.html) (e sullo stesso sito si trovano anche gli intermediari cancellati dall'albo, che quindi non possono concedere finanziamenti). Ma nel mercato dei finanziamenti ci sono anche altri operatori.

Si tratta degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi. La loro attività e le loro caratteristiche sono ben individuate dalla legge.

### **L'agente in attività finanziaria**

La definizione di "agente in attività finanziaria" si ritrova nel Testo unico bancario, articolo 128 quater.

È agente in attività finanziaria il soggetto che promuove e conclude contratti di finanziamento sotto qualsiasi forma o presta servizi di pagamento, su mandato diretto di intermediari finanziari o istituti di pagamento. Gli agenti devono essere iscritti nell'albo tenuto da un apposito Organismo di Vigilanza di cui parleremo più avanti. È chiaro già dalla definizione che l'agente opera su diretto mandato di banche e finanziarie e che dunque non è un terzo indipendente.

L'agente gestisce di solito un solo mandato, ma può arrivare fino a tre mandati per offrire una gamma completa di prodotti. Per esempio, se con un operatore ha un accordo di mandato per vendere mutui, potrebbe avere un altro mandato con un altro operatore per offrire prestiti personali oppure la cessione del quinto dello stipendio.

Per poter essere iscritti nell'Albo, gli agenti devono aver superato un esame e aver stipulato una polizza di responsabilità civile per i danni arrecati durante la loro attività anche da terzi del cui operato rispondono. Devono essere iscritti nell'elenco anche i loro dipendenti e i loro collaboratori che entrano in contatto diretto con il pubblico.

## Il mediatore creditizio

Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela, al fine della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. Per poter esercitare la loro attività i mediatori devono comparire in un apposito albo, per iscriversi al quale devono avere la forma di società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata o cooperativa. Anche i mediatori, come gli agenti, devono superare un esame e stipulare una polizza di responsabilità civile e, per poter restare iscritti nell'Albo, devono fare un periodico aggiornamento professionale.

Chi è iscritto nell'albo di agente in attività finanziaria non può essere iscritto anche nell'albo dei mediatori. Anche i collaboratori non possono svolgere attività a favore di più soggetti. Dunque, un collaboratore di un agente non può collaborare anche con una società di mediazione. Agenti e mediatori devono verificare che i propri dipendenti e dai collaboratori che entrano in contatto col pubblico rispettino le norme di legge (per esempio quelle relative alla trasparenza), possiedano requisiti di onorabilità e professionalità e curino l'aggiornamento professionale. È previsto che agenti e mediatori rispondano in solido dei danni causati dai dipendenti e collaboratori di cui si avvalgono.

## OAM, l'Organismo degli agenti e dei mediatori

È stato creato nel 2012 un nuovo Organismo di Vigilanza, regolamentato dal Testo unico bancario, che gestisce gli elenchi degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi, verificando anche i requisiti per l'iscrizione. I suoi componenti sono nominati con decreto del Ministero dell'Economia su proposta della Banca d'Italia. L'Organismo può verificare l'osservanza delle norme di legge anche con ispezioni. In caso di ostacolo alle attività di controllo sono previste sanzioni da un minimo di 2.065 euro a un massimo di 129.110 euro. In caso di mancato pagamento dei contributi per l'iscrizione, di mancato aggiornamento professionale o mancato rispetto delle norme di legge, l'Organismo può, a seconda della gravità delle infrazioni:

- fare un richiamo scritto;
- sospendere l'esercizio dell'attività per un periodo compreso tra i sei mesi e l'anno;
- cancellare gli operatori dagli elenchi.

La cancellazione dagli elenchi è prevista anche se dagli iscritti vengono persi i requisiti per l'esercizio dell'attività e se il soggetto è inattivo per oltre un anno o cessa l'attività. Dopo la cancellazione, l'agente e il mediatore possono

chiedere una nuova iscrizione, ma solo se sono passati 5 anni dalla pubblicazione della cancellazione. Inoltre l'Organismo può anche, in via cautelare, sospendere il professionista dagli elenchi, per un massimo di 8 mesi, se ci sono gravi violazioni di norme di legge relative all'attività di agente e di mediatore. L'Organismo verificherà il rispetto, da parte degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi, della disciplina cui sono sottoposti; potrà effettuare ispezioni, chiedere comunicazione di dati e notizie e disporrà dei poteri sanzionatori necessari per lo svolgimento di tali compiti. Gli albi gestiti da OAM possono essere consultati sul sito [www.organismo-am.it](http://www.organismo-am.it): l'albo, navigabile grazie a un motore di ricerca che consente interrogazioni anagrafiche e territoriali, è suddiviso in due sezioni, una per le persone fisiche e una per le società. È bene ricordare che l'iscrizione all'albo dimostra soltanto il possesso dei requisiti richiesti dalla legge per l'esercizio dell'attività e pertanto non costituisce garanzia della correttezza operativa degli iscritti.

## Gli obblighi degli operatori

Tutti coloro che mettono in relazione banche o intermediari finanziari con la clientela per la concessione di finanziamenti devono indicare nei messaggi pubblicitari il numero di iscrizione all'albo insieme ovviamente al TAEG (Tasso annuo effettivo globale) del finanziamento per il quale svolgono attività di mediazione (e nel calcolo del TAEG vanno inclusi i costi della loro mediazione). Nella denominazione non possono usare le parole "banca", "banco", "credito", "risparmio" o "finanziaria", in modo da non far cadere in errore la clientela. Sul sito [www.organismo-am.it](http://www.organismo-am.it) è possibile consultare l'albo dei soggetti abilitati e conoscere anche i provvedimenti di cancellazione per gravi irregolarità. Gli elenchi sono fondamentali per tutelare appieno il consumatore e avere certezza della serietà dell'operatore che eroga il finanziamento. I cosiddetti mediatori creditizi e gli altri operatori che intermediano il credito devono indicare nella pubblicità e nei documenti consegnati ai consumatori se lavorano a titolo esclusivo con una o più banche o finanziarie oppure se sono mediatori indipendenti. In questo modo il consumatore ha la possibilità di conoscere eventuali rapporti di esclusiva e possibili conflitti di interesse.

Il consumatore deve essere informato del compenso da pagare all'intermediario; il compenso deve essere oggetto di accordo su supporto cartaceo o durevole. Inoltre, deve essere comunicato al creditore (la finanziaria per cui il mediatore lavora), in modo che ne tenga conto nella definizione del TAEG. Qualsiasi normativa, anche la più perfetta, non ha valore se sul mercato non c'è un'Autorità di controllo forte e indipendente capace di sanzionare in maniera efficace e dissuasiva gli operatori scorretti. In questo modo i clienti finali hanno certezza che in caso di comportamenti scorretti avranno giustizia e gli operatori avranno incentivi maggiori a comportarsi in modo corretto e rispettoso della legge.

## Le altre Autorità di controllo

Oltre ad OAM sono altre due le Autorità chiamate a garantire il buon funzionamento del sistema e tutelare soprattutto i diritti dell'anello debole della catena del credito, il consumatore. Svolgono il loro ruolo monitorando ed eventualmente sanzionando gli operatori del settore. Innanzitutto, l'Autorità garante della concorrenza e del mercato. L'Antitrust ha un ruolo fondamentale nella tutela del consumatore che si rivolge al credito al consumo e ai finanziamenti in genere. Infatti, dovrebbe controllare la veridicità degli annunci pubblicitari e interdire i messaggi che non riportano, o riportano in maniera non corretta, il TAEG del finanziamento.

A questa Autorità si aggiunge la Banca d'Italia che è responsabile del corretto funzionamento del mercato del credito e del rispetto della normativa di trasparenza nelle relazioni tra operatori e clienti. Da una parte la Banca d'Italia dovrebbe sanzionare i soggetti che non rispettano il Testo unico bancario e non adempiono ai precetti previsti dall'art. 123 del TUB per gli annunci pubblicitari, dall'altra l'Antitrust dovrebbe bloccare proprio quegli annunci, perché ingannevoli per il consumatore.

Inoltre, grazie alla normativa sulle pratiche scorrette, l'Autorità garante della concorrenza e del mercato ha la possibilità di bloccare comportamenti non adeguati degli operatori che possono causare danni ai consumatori che chiedono un prestito. Tutti i consumatori possono fare una segnalazione per mettere fine a comportamenti scorretti.

La Banca d'Italia è l'Autorità chiamata dalla legge a controllare che i finanziamenti vengano concessi da soggetti abilitati e autorizzati. A nostro avviso dovrebbe

### **Come segnalare all'Antitrust**

Tutti possono fare una segnalazione all'Antitrust in caso di messaggio ingannevole o pratica scorretta. Ci sono diversi modi per fare la segnalazione:

- chiamando gratuitamente il numero verde 800 166661 (dal lunedì al venerdì ore 10:00-14:00);
- tramite posta ordinaria, inviando la segnalazione a "Autorità garante della concorrenza e del mercato", Piazza Giuseppe Verdi, 6/A – 00198 Roma;
- inviandola al numero di fax dell'Ufficio Protocollo: 06 85821256;
- compilando e inviando online il modulo cui si accede tramite il link [www.agcm.it/servizi/segna-on-line](http://www.agcm.it/servizi/segna-on-line) dopo aver effettuato la registrazione.

esercitare maggiormente questa sua funzione di controllo facendo ispezioni continue anche nei negozi, dove sempre più spesso il credito al consumo viene offerto al consumatore. Dovrebbe anche monitorare l'offerta del credito e quindi verificare la competenza professionale di chi offre finanziamenti.

## **La Banca d'Italia e le sanzioni agli operatori**

Banca d'Italia può sanzionare gli operatori per comportamenti non rispettosi della normativa di settore, legge sulla trasparenza compresa. Ma come funziona la procedura sanzionatoria? È disciplinata dagli articoli 145 del D. Lgs. 385/1993 (Testo Unico in materia bancaria) e 195 del D. Lgs. 58/1998 (Testo Unico in materia finanziaria).

La procedura sanzionatoria amministrativa può partire anche dietro stimolo delle associazioni dei consumatori o di clienti che segnalano comportamenti non adeguati degli operatori di mercato. Può essere avviata per le irregolarità riscontrate in materia di vigilanza bancaria e finanziaria, trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari e correttezza nei rapporti con la clientela, nonché in materia di contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo.

In ogni fase del procedimento Banca d'Italia può adottare, ai sensi delle vigenti disposizioni, provvedimenti specifici nei confronti degli intermediari in modo da far finire comportamenti non conformi al principio di sana e prudente gestione, nonché inviare lettere di richiamo. Nei casi più gravi si arriva a sanzioni amministrative o addirittura alla sospensione, temporanea o definitiva, dell'attività dell'operatore scorretto.

## **L'attività dell'Antitrust**

Nel settore finanziario e creditizio, caratterizzato da una forte asimmetria informativa tra operatori economici e consumatori, l'attività di tutela del consumatore garantisce un corretto funzionamento del mercato e una più consapevole scelta, da parte del cliente, del prodotto finanziario e dell'operatore che meglio soddisfa le sue esigenze.

Nel corso del 2020 Antitrust è intervenuta sul tema delle vendite combinate di mutui, prestiti e polizze oltre che sull'obbligo per avere un finanziamento di aprire un conto corrente nella banca che lo eroga. Si tratta di vendite scorrette visto che impediscono al cliente di poter fare scelte consapevoli acquistando le polizze altrove magari a prezzi più bassi; per quanto riguarda il conto corrente non c'è nessun motivo per aprirlo obbligatoriamente nella banca ma questo viene taciuto al cliente o li obbliga così a sottoscrivere un contratto di conto corrente che non avrebbe firmato se avesse avuto tutte le informazioni complete

e corrette. Le sanzioni per oltre 20 milioni di euro chiudono i procedimenti avviati dall'Antitrust a giugno 2019 nei confronti di Intesa Sanpaolo, Bnl Bnp Paribas, Unicredit e Ubi Banca. Ai quattro istituti l'autorità ha contestato, la pratica scorretta delle vendite abbinata di prodotti facoltativi, come polizze o l'apertura obbligatoria di conti correnti, come condizione per concedere i mutui o per fare una surroga. La chiusura del procedimento è arrivato anche grazie alle segnalazioni inviate da Altroconsumo a dicembre 2018.

Antitrust ha tenuto la stessa posizione anche per i prestiti personali; nel corso del 2018 Antitrust ha avviato delle istruttorie sulla pratica scorretta di vendere insieme polizze e prestiti, che di fatto limita la libertà di scelta dei clienti, nei confronti di Agos, Findomestic e Compass e di alcune compagnie assicurative che avevano accordi con le Finanziarie. Nello specifico le compagnie assicuratrici Cardif, Credit Agricole Assicurazioni, Caci Life DAC, Caci Non Life DAC e Vera Assicurazioni, pur di dimostrare che i due prodotti non erano legati (pur sapendo invece che il legame c'era in base a un accordo che avevano fatto con le finanziarie), arrivavano a negare il rimborso di una parte del premio pagato per la polizza (come è diritto dei consumatori) ai clienti che chiedevano l'estinzione anticipata del prestito.

A metà 2020, anche grazie alle segnalazioni di Altroconsumo, Antitrust ha aperto quattro istruttorie nei confronti di Unicredit, Intesa Sanpaolo, Banca Sella e Findomestic per problematiche emerse sia sull'assenza di informazioni che sulla tempistica per avere accesso alle varie misure di sostegno messe in campo dal Governo per far fronte all'emergenza Covid-19, e per la mancanza di chiare indicazioni sugli oneri derivanti dalla sospensione delle rate alle imprese, in termini di aumento degli interessi complessivi rispetto al totale originariamente dovuto quale effetto dell'allungamento dei piani di ammortamento. Inoltre, le banche avrebbero posto condizioni all'accesso a tali misure, come per esempio l'apertura di un conto corrente o possedere specifici requisiti non previsti dalla normativa, oppure avrebbero cercato di dirottare i richiedenti verso forme di accesso al credito diverse e potenzialmente più onerose rispetto a quelle di cui al Decreto Liquidità. A gennaio 2021 era arrivata la multa di 300.000 euro a Findomestic per la cattiva informazione data sul suo sito web ai clienti in merito alle tempistiche sulla sospensione delle rate dei prestiti come previsto dall'articolo 56 del Cura Italia. La sua condotta scorretta è andata avanti da marzo 2020 fino a settembre 2020 quando il suo sito è stato modificato con le indicazioni delle tempistiche. La pratica scorretta ha riguardato destinatari molto deboli vale a dire microimprese in situazione di difficoltà e di pressione connesse con l'emergenza sanitaria e con la terribile crisi economica da Covid-19. Questi soggetti si sono trovati in una situazione di incertezza che li può aver portato a fare scelte non adeguate. Findomestic non aveva presentato degli impegni ad Antitrust come altre banche e finanziarie avevano fatto a luglio 2020: Antitrust aveva dichiarato che la *moral suasion* aveva funzionato: banche e finanziarie dopo il suo intervento hanno

inserito in modo evidente sui siti, sui documenti informativi e sui moduli di richiesta sia la tempistica massima di risposta alle richieste di sospensione ed erogazione (per le misure previste dal Cura Italia e dal Decreto Liquidità) che le informazioni sui costi per gli interessi maturati nel periodo di sospensione delle rate, ma non Findomestic che ora quindi è stata sanzionata. A queste banche ora si aggiunge anche Intesa Sanpaolo. Restano ancora aperte invece le istruttorie verso Unicredit e Banca Sella. Invece l'Autorità ha avviato e intervenuto nei confronti di altre 12 banche e finanziarie (BNL, Banco BPM, UBI Banca, Crédit Agricole, Credem, MPS, Banco Popolare di Sondrio, Creval, BCC Pisa, Agos Ducato, Compass e Fidelity) attraverso attività di *moral suasion* avendo riscontrato le stesse carenze informative sulla tempistica di risposta e sulle condizioni economiche di accesso alla sospensione delle rate.

Nel passato l'intervento dell'Autorità ha voluto soprattutto garantire che le offerte commerciali dei servizi bancari non ostacolassero la mobilità della clientela, affinché il consumatore potesse sfruttare appieno la concorrenza e conseguire, passando a un altro operatore, risparmi nella spesa per i servizi finanziari.

In materia di mobilità della clientela, l'Autorità ha continuato a vigilare sulla correttezza delle prassi adottate dalle banche rispetto alla portabilità e all'estinzione anticipata dei mutui ipotecari. In tale ambito, nel corso del 2010 l'Autorità ha concluso tre procedimenti istruttori, in due dei quali è stata accertata la scorrettezza della condotta tenuta dagli istituti di credito, che hanno fornito ai consumatori informazioni false, inesatte e incomplete e hanno omesso informazioni rilevanti.

Più in dettaglio, in un caso la banca non ha correttamente spiegato al consumatore le procedure adottate per le operazioni di surroga, mentre nell'altro caso non sono state fornite adeguate informazioni sulle modalità di calcolo della penale da corrispondere in caso di estinzione anticipata del mutuo. Nel terzo caso, la banca è stata sanzionata per aver ritardato in maniera indebita la conclusione delle procedure di surroga.

Molti procedimenti istruttori hanno riguardato messaggi pubblicitari diffusi a mezzo stampa o volantini pubblicitari. In particolare, l'Autorità ha ritenuto che nei messaggi che riportavano alcuni esempi di prestiti non fossero indicati chiaramente gli elementi essenziali da cui ricavare i costi del finanziamento. In alcuni, infatti, non veniva riportato il TAEG (Tasso annuo effettivo globale), indicatore che consente al consumatore di valutare e calcolare l'esatto importo dell'intera operazione finanziaria, in altri veniva indicato unicamente attraverso una "forbice" e in altri ancora con l'indicazione "TAEG max entro i limiti di legge", che, allo stesso modo, appariva troppo generica e non consentiva al consumatore di conoscere veramente i costi complessivi del finanziamento.

Nello stesso ambito di intervento è stata anche verificata, nei messaggi volti a pubblicizzare prestiti personali e mutui, la correttezza dell'indicazione del valore del TAEG che, in quanto indicatore sintetico del costo totale del fi-

nanziamento, deve ricomprendere non solo la quota di interesse sul capitale finanziato (TAN, Tasso annuo nominale) ma anche le spese collegate con l'apertura e la gestione del rapporto finanziario; eventuali voci di costo non incluse devono essere comunque specificate nelle pubblicità.

In molti casi non erano incluse nel calcolo del TAEG le spese di incasso rata e le spese di istruttoria. Un'altra tipologia di messaggi considerati ingannevoli è quella che riguarda gli operatori abilitati a svolgere unicamente attività di mediazione creditizia, che non erogano direttamente i finanziamenti. Se i messaggi pubblicitari omettono di specificare che l'erogazione del finanziamento è rimessa a un soggetto terzo e pertanto non può essere garantita, allora possono trarre in inganno i destinatari in merito alla qualifica dell'operatore e quindi alla tempistica e alla concreta possibilità di ottenere il prestito richiesto. L'Autorità ha ritenuto scorrette tali pratiche commerciali ai sensi degli articoli 20 e 22 del Codice del consumo (D. Lgs. 206/2005).

## **Problemi e risoluzione delle controversie**

Di certo avere delle pubblicità corrette è un buon punto di partenza per avere un mercato in cui i diritti dei clienti siano davvero tutelati e in cui il credito viene concesso solo a persone davvero consapevoli delle opportunità che si possono ottenere. Ma cosa succede quando le cose non vanno per il verso giusto? Da fine 2009 è presente in Italia un Organismo competente a risolvere in maniera extragiudiziale le controversie in materia bancaria e finanziaria. Si tratta dell'Arbitro bancario e finanziario che, sotto l'egida della Banca d'Italia, risolve, con i suoi sei collegi territoriali, anche le controversie in materia di mutui e finanziamenti.

### **L'Arbitro bancario e finanziario**

L'Arbitro bancario e finanziario (ABF) è un sistema di risoluzione extragiudiziale delle controversie, nato su iniziativa della Banca d'Italia, in ottemperanza alle disposizioni dell'articolo 128 bis del D. Lgs. 385/1993. È operativo dal 15 ottobre 2009. L'Arbitro si rivolge a tutti i clienti, consumatori e imprese, che hanno avuto problemi con un intermediario per la prestazione di servizi bancari e finanziari. Dal primo gennaio 2012 è ufficialmente estesa la disciplina anche ai potenziali clienti, cioè anche a tutti coloro che hanno avuto problemi con gli intermediari in fase precontrattuale.

Devono essere obbligatoriamente iscritti all'ABF le banche, gli intermediari finanziari, gli istituti di moneta elettronica, Poste Italiane, gli intermediari esteri. L'adesione è una condizione essenziale per lo svolgimento dell'attività bancaria e finanziaria. Le banche dell'Unione europea che operano in Italia possono non aderire all'ABF purché aderiscano ad altro sistema nel loro paese che faccia parte della rete europea chiamata Fin.Net. In tal caso la segreteria dell'ABF informa il cliente e lo assiste nella redazione del ricorso nei confronti del sistema estero.

## **Quali controversie?**

L'Arbitro è competente sulle controversie relative a operazioni e servizi bancari e finanziari (anche le controversie in tema di bonifici transfrontalieri). Sono escluse le controversie relative a servizi e attività di investimento assoggettate alle disposizioni del TUF (Testo unico in materia finanziaria) e di competenza dell'ACF (Arbitro per le controversie finanziarie) gestito dalla Consob (Commissione nazionale per le società e la Borsa, l'Autorità di controllo del mercato finanziario). Non sono ricompresi neanche i contratti collegati; per esempio non si può fare ricorso all'Arbitro per i vizi del bene acquistato tramite operazioni di credito al consumo. Non possono essere sottoposte all'ABF controversie già sottoposte all'Autorità Giudiziaria o a un arbitrato o a un tentativo di conciliazione.

Dal primo gennaio 2012, ai sensi del D. Lgs. 28/2010, se il Giudice rileva entro la prima udienza che l'azione è stata proposta senza esperire la condizione di procedibilità (mediazione o arbitro), fissa alle parti un termine per avviare o completare la procedura stragiudiziale. È possibile dunque il ricorso all'ABF entro la scadenza di questo termine eventualmente fissato dal Giudice, anche se è stata già proposta la domanda in giudizio. In questo caso non è neppure necessario fare, prima del ricorso all'ABF, un reclamo all'intermediario. In caso di conciliazione, se il tentativo ha esito negativo si può sottoporre di nuovo la questione all'ABF.

Dal primo luglio 2012 possono essere oggetto del ricorso all'Arbitro solo operazioni e comportamenti sorti dal primo gennaio 2009 in avanti. Dal primo ottobre 2022 le cose cambieranno ulteriormente visto che non si potranno sottoporre all'ABF controversie relative a operazioni o comportamenti anteriori al sesto anno precedente alla data del ricorso (quindi si potranno presentare solo ricorsi per questioni successive al primo ottobre 2016). Se la richiesta del cliente ha per oggetto una corresponsione di denaro, l'importo richiesto non può essere superiore a 100.000 euro. Invece, se la richiesta attiene ad accertamenti di diritti e obblighi, non c'è alcuna limitazione di valore.

Per poter presentare il ricorso è necessario pagare un contributo spese di 20 euro tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Banca d'Italia –

Segreteria tecnica dell'Arbitro bancario e finanziario", oppure su un conto corrente postale con medesima intestazione o in contanti presso tutte le filiali della Banca d'Italia aperte al pubblico. In tutti i casi occorre indicare la causale "Ricorso ABF" e il codice fiscale o la Partita IVA del cliente cui il ricorso si riferisce. I 20 euro saranno rimborsati dall'intermediario, se il collegio ABF accoglie in tutto o in parte il ricorso.

## La procedura del ricorso

Innanzitutto, occorre fare un reclamo all'intermediario che dovrà rispondere al cliente entro 60 giorni dalla sua ricezione. Se il cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta, oppure non riceve risposta entro 60 giorni dalla ricezione del reclamo da parte dell'intermediario, può allora fare ricorso all'ABF (entro 12 mesi dalla presentazione del reclamo). Il ricorso può essere presentato, oltre che direttamente dal cliente, anche da un'associazione di categoria o da un'associazione dei consumatori, con una procura avuta dal cliente. Dal 2018 il ricorso si fa tutto online.

Per prima cosa occorre registrarsi al portale [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) cliccando su Area riservata. Dopo aver scelto User name e password (8 caratteri di cui almeno uno numerico) si compila un form con email, dati anagrafici e numero di telefono e si dà il consenso alla privacy. Quindi si riceve all'indirizzo indicato una email per la conferma dell'iscrizione (da fare entro 72 ore altrimenti bisogna rifare tutto da capo). Si entra quindi con user name e password nel portale; così facendo viene inviato al numero del cellulare un sms con un codice usa e getta. Il codice serve per entrare nel form e completare il proprio profilo (occorre inserire, luogo e data di nascita, codice fiscale, luogo di residenza). A questo punto l'iscrizione è completata e si può fare online ricorso seguendo le istruzioni a video. Accedendo alla propria area riservata si può anche verificare quali ricorsi sono stati presentati e il loro stato di avanzamento.

L'ABF contatterà la banca in questione, che ha 30 giorni per presentare le sue osservazioni all'Arbitro. Se aderisce ad un'associazione di categoria i tempi si allungano a 45 giorni. Ricevute queste controdeduzioni il cliente che ha fatto ricorso ha 25 giorni per fare una replica. E l'intermediario quindi una controreplica entro 15 giorni oppure entro 20 giorni se lo fa tramite la sua associazione.

Dopo che sono trascorsi queste tempistiche (massimo 90 giorni) partono i 90 giorni entro cui l'Arbitro esprime il suo giudizio sul ricorso, lo comunica alle parti. Nel caso l'Arbitro, nella sua decisione, commetta errori formali di poco conto (non sostanziali) a tuo sfavore, puoi chiedere di correggerli: la procedura è rapida e snella, e ora può essere fatta totalmente online. Facciamo un esempio: l'ABF ti dà ragione in un ricorso per una lite con la tua banca, ma

commette un errore formale nel riconoscerli il risarcimento dovuto (per esempio, fissa un tasso di interesse del 2%, invece di quello corretto del 2,50%). Senza particolari formalità, l'Arbitro può rimettere le cose a posto in breve tempo. Il ricorso online va comunque indirizzato a uno dei 7 Collegi territoriali dell'ABF; il collegio di competenza dipende dal luogo di domicilio di chi fa il ricorso. Nel riquadro a [pagina 33](#) i contatti dei Collegi. Entro 30 giorni dalla pronuncia la decisione dell'ABF è comunicata alle parti. È stato introdotto l'obbligo di indicare espressamente nel contratto bancario o finanziario anche il diritto del cliente di ricorrere all'ABF.

## Le principali decisioni dell'Arbitro

I ricorsi in materia di mutui rappresentano appena il 2% del totale dei ricorsi ricevuti dall'Arbitro bancario e finanziario nel 2020. Hanno riguardato le diverse fasi della relazione tra banca e cliente: da quella precontrattuale (richiesta di mutuo, istruttoria e trattative), a quella di svolgimento del rapporto, fino all'estinzione del finanziamento. Molto più numerosi i ricorsi sul credito al consumo: il 55% dei ricorsi riguarda la cessione del quinto e il 5% gli altri finanziamenti. Dall'Arbitro sono state portate avanti interessanti prese di posizione anche in tema di Centrali rischi, e cessione del quinto.

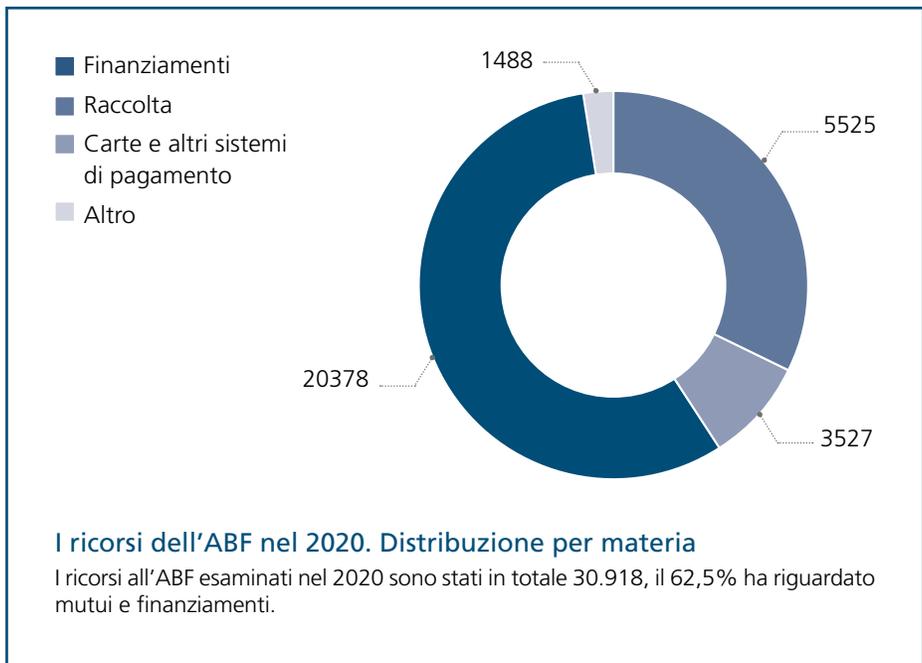
### **Fase precontrattuale**

Secondo ABF, la concessione di credito rientra nell'autonomia imprenditoriale della banca, anche al fine di assicurarne la sana e prudente gestione. La banca tuttavia deve rispettare gli obblighi di correttezza e buona fede, comunicando tempestivamente il rifiuto dell'erogazione del credito e motivandolo adeguatamente, come fatto dall'intermediario in un caso esaminato dall'Arbitro.

### **Durante il mutuo**

L'ABF ha affrontato questioni concernenti il corretto assolvimento, da parte delle banche, degli obblighi derivanti dal contratto di finanziamento. Il ritardo nell'erogazione della somma oggetto di un contratto di mutuo già stipulato comporta la responsabilità dell'intermediario e il risarcimento degli eventuali danni arrecati al cliente.

In un caso la banca ha colpevolmente allungato i tempi di risposta al cliente, erogandogli la somma di denaro con un ritardo non giustificabile e produ-



centogli anche dei danni, per aver ricevuto la somma mutuata molto tardi rispetto ai tempi inizialmente previsti. Peraltro, in quell'enorme lasso di tempo il cliente ha dovuto comunque corrispondere alla banca gli interessi sul preammortamento. In tema di anatocismo, l'Arbitro ha confermato che il piano di ammortamento alla francese, caratterizzato da rate di rimborso costanti in cui la quota capitale è crescente e quella degli interessi decrescente, non produce un effetto anatocistico: la più lenta riduzione del debito non è conseguenza dell'applicazione di interessi composti, ma è data dalla diversa costruzione della rata, con prioritaria imputazione dei pagamenti periodici agli interessi prima che al capitale.

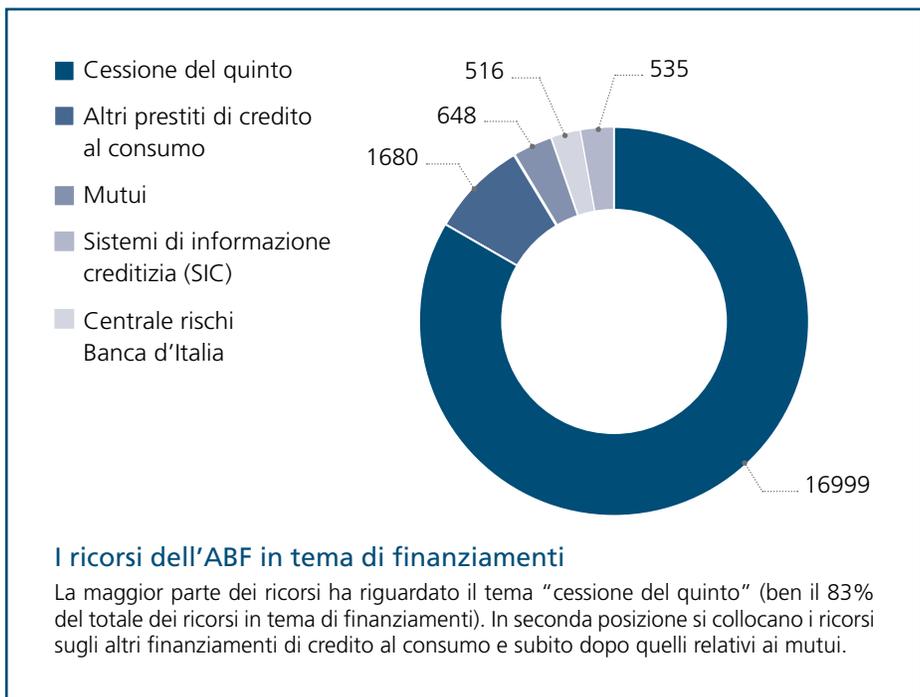
## Lo *ius variandi* nel mutuo

Il Collegio ha precisato che la modifica unilaterale di una condizione economica del contratto (nel caso esaminato relativa alle spese di incasso della rata da parte della banca, aumentate da 1,50 a 8 euro) deve essere accompagnata da una motivazione ancora più dettagliata ogni volta in cui il diritto di recesso della controparte, in ragione della natura del rapporto contrattuale, risulta difficilmente praticabile. Quando si tratta di un contratto di mutuo, per esempio,

il recesso comporterebbe per i clienti l'obbligo di restituire subito la parte residua del finanziamento. L'Arbitro ha pertanto accolto il ricorso, ritenendo che la valutazione circa la sussistenza di un giustificato motivo deve essere in questi casi più rigorosa; ha osservato che nella fattispecie la proposta di variazione non era stata accompagnata da una motivazione sufficiente.

## La surroga

L'ABF si è pronunciato sulla domanda di risarcimento del danno provocato dal ritardo nel perfezionamento della surroga di un mutuo. Nel caso di specie il cliente, dopo il rigetto di un ricorso presentato all'ABF nei confronti della banca surrogata (vecchio finanziatore), aveva proposto una nuova domanda di risarcimento danni nei confronti della banca subentrante (nuovo finanziatore). Chiarito che la previsione di cui all'art. 120 quater TUB35 si applica solo nei confronti del vecchio finanziatore, il Collegio ha precisato che la responsabilità dell'intermediario subentrante può essere accertata secondo i principi generali che impongono alla banca di agire secondo buona fede e correttezza anche nella fase precontrattuale.



Il Collegio, nel valutare il comportamento tenuto dalla banca subentrante, ha rilevato che la procedura di surroga aveva avuto una durata eccessiva, considerati anche i tempi previsti dalla normativa. Ha poi osservato che il ricorrente era stato tempestivo nella risposta e collaborativo nei rapporti con intermediario e che il finanziatore originario aveva fornito pronta assistenza nella procedura. L'Arbitro ha pertanto condannato il nuovo finanziatore a versare l'importo di euro 2.000 a titolo di risarcimento del danno liquidato in via equitativa, in ragione del ritardo di circa tre mesi nel completamento dell'operazione di surroga.

Un ricorrente lamentava che, al momento della surroga del mutuo, la banca (vecchio finanziatore) non avrebbe dato seguito alla richiesta di mantenere in vita la polizza a copertura del credito stipulata al momento dell'accensione del finanziamento. Il Collegio ha accolto il ricorso contestando all'intermediario di non avere messo a disposizione del cliente, in occasione della surroga del mutuo, il modulo necessario al mantenimento dell'assicurazione, previsto dalle condizioni di polizza. Secondo l'Arbitro il comportamento omissivo dell'intermediario ha impedito al cliente di conservare la copertura assicurativa alle condizioni originariamente pattuite, comportando un danno che è stato liquidato in via equitativa.

## **Le moratorie**

In un ricorso sulla sospensione dei finanziamenti prevista dall'art. 56 del D. L. "cura Italia" il ricorrente aveva chiesto la sospensione delle rate del finanziamento all'inizio di aprile del 2020; la banca l'aveva accordata solo a partire dal mese successivo, addebitando quindi la rata relativa al mese di marzo, in scadenza il 15 aprile. Il Collegio ha osservato che anche la rata di marzo rientrava nel periodo di sospensione: in accoglimento del ricorso, ha quindi disposto che la banca provvedesse allo storno dell'importo della mensilità.

## **Le Centrali rischi**

I Sistemi di informazione creditizia (SIC) sono archivi centralizzati che forniscono informazioni sull'esposizione debitoria complessiva delle persone fisiche e delle imprese verso il sistema bancario e finanziario. Sono uno strumento indispensabile per una corretta valutazione del merito creditizio ai fini della prudente erogazione del credito; banche e finanziarie li consultano per decidere se erogare un finanziamento. La materia delle banche dati è ora regolata dall'art. 125 del TUB, così come modificato dal D. Lgs. 141/2010. L'Arbitro bancario e finanziario si è trovato in più occasioni ad affrontare questioni attinenti alla legittimità delle segnalazioni ai SIC da parte degli intermediari, che sono

## I collegi territoriali dell'ABF

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna  
Piazza Cavour, 6 – 40124 Bologna – Tel. 051 6430120  
**[bologna.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it](mailto:bologna.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it)**  
Clienti con domicilio in Emilia-Romagna e Toscana

Segreteria tecnica del Collegio di Milano  
Via Cordusio, 5 – 20123 Milano – Tel. 02 72424246  
**[milano.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it](mailto:milano.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it)**  
Clienti con domicilio in Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto

Segreteria tecnica del Collegio di Torino  
Via Arsenale, 8 – 10121 Torino – Tel. 011 5518590  
**[torino.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it](mailto:torino.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it)**  
Clienti con domicilio in Liguria, Piemonte e Valle d'Aosta

Segreteria tecnica del Collegio di Roma  
Via Venti Settembre, 97/e – 00187 Roma – Tel. 06 47929235  
**[roma.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it](mailto:roma.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it)**  
Clienti con domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo  
Via Cavour, 131/A – 90133 Palermo – Tel. 091 6074310  
**[palermo.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it](mailto:palermo.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it)**  
Clienti con domicilio in Sicilia e Sardegna

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli  
Via Miguel Cervantes, 71 – 80133 Napoli – Tel. 081 7975350  
**[napoli.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it](mailto:napoli.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it)**  
Clienti con domicilio in Campania e Molise

Segreteria tecnica del Collegio di Bari  
Corso Cavour, 4 – 70121 Bari – Tel. 080 731510  
**[bari.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it](mailto:bari.abf.segreteriaticnica@bancaditalia.it)**  
Clienti con domicilio in Basilicata, Calabria e Puglia

In caso di dubbi sulla possibilità di inoltrare il ricorso all'ABF, controllate sul sito internet **[www.arbitrobancariofinanziario.it/presentare-ricorso/index.html](http://www.arbitrobancariofinanziario.it/presentare-ricorso/index.html)**: è possibile trovare un percorso guidato che fornisce un valido orientamento. A disposizione del pubblico c'è anche il numero verde 800 196969.

i responsabili della correttezza e dell'aggiornamento dei dati presenti nelle Centrali rischi private. Le segnalazioni sbagliate di un nominativo compromettono la reputazione creditizia della persona, precludendogli o rendendo più oneroso l'accesso al credito. Per questo è stata riconosciuta la risarcibilità del danno patrimoniale, anche nella forma delle mancate occasioni di guadagno (cosiddetto danno da perdita di chance), nonché del danno non patrimoniale derivante dalla lesione della reputazione sia personale, sia commerciale.

L'ABF ha rivolto agli intermediari l'invito ad assumere tutte le iniziative necessarie per garantire la correttezza dei dati segnalati e, in caso di segnalazione di dati errati, ad adottare, con la massima tempestività, tutte le misure idonee a ripristinare l'esattezza delle informazioni immesse nel sistema informativo. Al verificarsi di ritardi nei pagamenti, gli intermediari, anche unitamente all'invio di solleciti o di altra comunicazione, devono avvertire l'interessato circa l'imminente registrazione dei dati in uno o più SIC.

L'ABF ha affermato che la comunicazione deve essere effettuata in modo tale da garantire la certezza e l'effettività della ricezione da parte dell'interessato (per esempio attraverso una lettera raccomandata con avviso di ricevimento). In generale la comunicazione è da ritenersi efficace solo se la banca o la finanziaria prova che è realmente arrivata all'indirizzo del destinatario. Altrimenti si deve ritenere mai inviata e dunque l'operatore sarà sanzionato perché non ha rispettato un preciso obbligo di legge. Il Collegio di coordinamento ha esaminato il caso in cui il ricorrente lamentava l'illegittima segnalazione del proprio nominativo nella CAI, effettuata sulla base di un presunto uso scorretto di una carta di pagamento. Il ricorrente sottolineava tra l'altro il mancato invio di idoneo preavviso della segnalazione e chiedeva la cancellazione di quest'ultima e il risarcimento del danno. Il Collegio ha affermato che la mancanza del preavviso di revoca rende illegittima sia la revoca della carta di credito sia l'iscrizione nella CAI: ha quindi accertato il diritto del ricorrente alla cancellazione della segnalazione, ma ha rigettato la richiesta di risarcimento del danno per assenza di prova.

## Cessione del quinto

In numerose occasioni i ricorrenti hanno richiesto all'ABF il rimborso di tutte le commissioni *up front* e *recurring* previste in un contratto di finanziamento contro cessione del quinto dello stipendio (CQS) estinto anticipatamente, richiamando la sentenza della CGUE sul caso Lexitor.

Il Collegio di coordinamento aveva già chiarito che la sentenza Lexitor ha efficacia vincolante per il giudice nazionale e si applica anche per i contratti stipulati prima della sentenza. L'Arbitro ha nuovamente confermato che il consumatore ha diritto alla riduzione di tutte le componenti del costo totale del credito, compresi i costi *up front*.

Secondo il consolidato orientamento dell'ABF, il criterio preferibile per quantificare la quota di costi *up front* da rimborsare al cliente è analogo a quello che le parti hanno previsto per il conteggio degli interessi corrispettivi (cosiddetta curva degli interessi).

L'Arbitro ha pertanto disposto il rimborso delle commissioni *up front* (nello specifico la commissione relativa al perfezionamento del credito e la provvigione dell'intermediario del credito) secondo il criterio della curva degli interessi e delle commissioni *recurring* in base al criterio del cosiddetto *pro rata temporis*. Non si ha mai diritto al rimborso delle imposte.



# PARTE PRIMA

Il mutuo





## Le tipologie di mutuo

Il mutuo è un finanziamento di medio lungo-termine, garantito da un'ipoteca sull'immobile di solito quello che si vuole acquistare, che dà garanzia alla banca, in caso di mancato pagamento delle rate, di avere indietro il denaro prestato, attraverso la vendita della casa.

### Prima o seconda casa

Secondo le rilevazioni ISTAT il 21% delle famiglie italiane vive in una casa in affitto mentre il 78% vive in una casa di proprietà e il resto in una casa di cui ha la disponibilità a titolo gratuito. Dei proprietari di casa il 19% paga un mutuo. La rata mensile media del mutuo è di 565 euro, il costo medio dell'affitto di 579 euro.

### **Mutui "prima casa"**

I mutui prima casa sono quelli destinati in genere all'acquisto dell'abitazione principale, quella in cui si andrà a trasferire la residenza (entro 18 mesi dall'acquisto).

Godono di condizioni economiche di favore, anche fiscali, rispetto ad altri mutui. Infatti per l'acquisto della prima casa sono ridotte la tassa sul finanziamento, la tassa ipotecaria e quella catastale. L'imposta sostitutiva sul finanziamento è pari allo 0,25%, la tassa ipotecaria è pari a 50 euro come l'imposta catastale.

Inoltre gli interessi passivi pagati sui mutui per l'acquisto e la ristrutturazione dell'abitazione principale godono del vantaggio della detrazione fiscale del 19% del loro importo annuo fino a un massimo di 4.000 euro (la detrazione massima non può superare i 760 euro all'anno). Anche le condizioni economiche delle banche sono in genere più favorevoli per i mutui "prima casa". Solitamente il TAEG è più basso di quello previsto per altre categorie di mutui. Trovate i migliori acquisti di Altroconsumo sul sito [www.altroconsumo.it/mutui-confronta-e-scegli](http://www.altroconsumo.it/mutui-confronta-e-scegli).

## Mutui "seconda casa"

Se una persona è già in possesso di un primo immobile adibito ad abitazione principale, nulla vieta che possa richiedere un mutuo a una banca per l'acquisto di una seconda casa. Sicuramente, però, le condizioni alle quali sono soggetti i mutui "seconda casa" sono decisamente meno convenienti rispetto a quelle per l'acquisto della prima casa. I mutui contratti per l'acquisto di una seconda casa non sono soggetti ad alcun tipo di agevolazione o detrazione fiscale. La seconda casa potrebbe non essere ubicata nel comune di residenza del richiedente, per esempio può trattarsi di una casa acquistata in una località di vacanza. "Seconda casa" è anche un immobile nel quale il richiedente non intenda trasferirsi entro i diciotto mesi dalla richiesta del mutuo stesso, come previsto invece per i mutui destinati all'acquisto dell'abitazione principale. Entrambe queste condizioni invece sono fondamentali per ottenere i benefici legati al mutuo sulla prima casa.

Se volete richiedere un mutuo per l'acquisto di una seconda casa è bene che sappiate che le aliquote per le imposte catastali, di registro e di IVA, verranno applicate nella loro massima percentuale.

Inoltre, mentre l'imposta sostitutiva, che per i mutui sulla prima casa si attesta sullo 0,25%, per quelli sulla seconda casa arriva al valore del 2% del capitale finanziato. Questa voce di spesa è attribuita anche ai mutui per la ristrutturazione di una seconda casa, oltre che per l'acquisto.

L'istituto di credito prima di concedere un mutuo seconda casa richiederà al mutuatario di fornire documenti che descrivano dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile che ne è oggetto.

Ovviamente, oltre a questo tipo di documentazione specifica, la banca richiederà i normali documenti necessari per qualsiasi tipo di mutuo, cioè anagrafici, patrimoniali e reddituali.

## Mutui (o prestiti) per la ristrutturazione

Avete acquistato casa e dovete ristrutturarla? Avete la possibilità di accendere un mutuo per la ristrutturazione della casa che attraverso l'ipoteca iscritta sull'immobile vi darà l'opportunità di ottenere tassi più bassi di quelli di un prestito personale. Dovrete fare attenzione, però, alle spese e alle informazioni fornite: la legge prevede che siano il più possibile complete per consentire al cliente di confrontare le offerte e scegliere in maniera consapevole.

### **Informativa precontrattuale in caso di prestito**

È un diritto fondamentale per il consumatore quello di ricevere, prima della conclusione del contratto, le informazioni precontrattuali sul finanziamento che vuole sottoscrivere.

Dal primo giugno 2011 è entrata definitivamente in vigore la nuova normativa sul credito al consumo che ha sancito un diritto importantissimo per il consumatore: il finanziatore gli deve fornire prima della conclusione del contratto e prima che la proposta sia irrevocabile tutte le informazioni necessarie per permettergli il confronto tra le diverse offerte sul mercato e in modo che possa prendere una decisione consapevole sul contratto di credito che andrà a concludere. Stesso discorso per il mutuo grazie al recepimento della direttiva sul credito ipotecario avvenuto col D. Lgs. 72/2016.

Per i prestiti personali queste informazioni precontrattuali vengono fornite usando il documento chiamato: "Informazioni europee di base sul credito ai consumatori" individuato con l'acronimo EBIC (*European Basic Information Consumer Credit*) oppure SECCI (*Standard European Consumer Credit Information*). Una caratteristica molto importante del modulo è che, se il consumatore fornisce informazioni al finanziatore in merito al capitale richiesto e alla durata del prestito, il documento è personalizzato e questo, come si può facilmente capire, è molto importante per la comparazione e la valutazione delle offerte. Anche perché il documento è standard secondo le indicazioni fornite dalla Banca d'Italia, quindi gli EBIC personalizzati forniti da banche diverse saranno tra loro perfettamente confrontabili.

L'EBIC contiene le informazioni economiche del prestito (TAN, rata, numero di rate, importo totale da restituire, il TAEG, tutte le spese da pagare anche quelle relative ai "servizi accessori", come conto corrente o assicurazioni). Contiene inoltre i diritti e le informazioni più importanti per il consumatore: innanzitutto l'avvertenza delle conseguenze negative che può avere il mancato pagamento delle rate e poi l'esistenza del diritto di recesso nei 14 giorni successivi alla conclusione del contratto, il diritto all'estinzione anticipata, il diritto a ricevere su richiesta copia gratuita del testo del contratto valido per la stipula.

## **Informativa precontrattuale in caso di mutui**

Nella normativa sul credito al consumo rientrano tutti i mutui non ipotecari, solo se l'importo finanziato non è superiore a 75.000 euro. Dunque, se possono essere considerati credito al consumo, anche per i mutui il consumatore ha diritto a ricevere il modulo EBIC.

Per gli altri, i mutui ipotecari, l'informativa precontrattuale è regolamentata dal D. Lgs. 72/2016 che ha recepito la direttiva sul credito ipotecario ed ha introdotto nuove norme nel Testo unico bancario (D. Lgs 385/1993). Per i mutui l'attuale normativa prevede che le banche pubblichino sui loro siti online e mettano a disposizione della clientela in agenzia i foglietti informativi sui mutui chiamati "Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori". Per avere delle informazioni più personalizzate si devono chiedere dei preventivi scritti e una volta scelto il mutuo si otterrà dalla banca un documento chiamato PIES (Prospetto informativo europeo standard) che riporta tutte le condizioni economiche dello specifico mutuo che restano valide e vincolanti per la banca per almeno 7 giorni (alcune banche arrivano a due settimane). Questo documento è molto importante perché dà la possibilità di verificare esattamente non solo il tasso di interesse applicato al mutuo ma anche le spese del finanziamento, sia quelle tipiche bancarie che quelle assicurative.

## **Le nostre inchieste**

Le norme sono formalmente a favore del confronto e dell'informativa precontrattuale, ma è molto importante che le informazioni arrivino veramente al consumatore e che dunque gli operatori rispettino la nuova normativa. Non c'è miglior modo per ricavare informazioni che verificare come le banche le danno a un potenziale cliente. È per questo che periodicamente Altroconsumo va in banca a verificare quali documenti vengono effettivamente consegnati ai clienti. Quello che emerge è che è difficile ottenere i documenti per iscritto e che molto spesso le informazioni vengono a essere veicolate solo a voce o attraverso i depliant pubblicitari. C'è il rischio così che al cliente arrivino informazioni non complete o addirittura sbagliate con la possibilità che si renda difficile la comparazione e dunque di fare scelte consapevoli. Siamo convinti che sia fondamentale abituare i clienti a fare confronti tra le offerte di mercato ma questo può avvenire solo se si ricevono le informazioni bene attraverso i documenti previsti dalle norme che sono stati pensati proprio per favorire la comparazione.

I risultati delle nostre inchieste sul campo sono sempre inviate alle Autorità di controllo, Antitrust, Banca d'Italia e IVASS affinché poi facciano le verifiche del caso sugli operatori.

## Vendita combinata: il lato oscuro delle offerte

Parlando di comportamenti scorretti occorre ricordare la pratica della vendita combinata dei prodotti, che emerge sempre dalle nostre indagini sul campo. Il prestito o il mutuo vengono concessi solo a chi apre un conto corrente nella banca. Questa situazione si verifica con frequenza elevata fino ad arrivare al 90% delle offerte ricevute. E in un caso su tre per poter ottenere il prestito o il mutuo occorre anche sottoscrivere una polizza vita a protezione del credito venduta dalla stessa banca o finanziaria che concede il finanziamento. Peraltro questi obblighi in molti casi non sono esplicitati nei documenti; la copertura assicurativa sulla carta è facoltativa, ma in realtà è vivamente “consigliata” per poter avere il prestito. In effetti il problema non è nuovo. In Italia è comune la vendita combinata di polizze vita e finanziamenti (mutui o prestiti), che è da considerare come una pratica commerciale opaca e scorretta. Lo sancisce espressamente il Codice del consumo in riferimento alle banche che obbligano ai clienti a comprare un'assicurazione da loro venduta per ottenere il mutuo stesso.

La vendita di polizza avviene sottobanco, spesso senza che il cliente abbia la reale possibilità di comprendere le potenzialità o i limiti del prodotto e soprattutto senza poterla confrontare con altre offerte di mercato, perché è obbligato a sottoscrivere quella polizza offerta dalla banca. In pratica non è il cliente che autonomamente decide di coprirsi dai rischi legati alla morte o da altri eventi che possano impedirgli di pagare il debito, ma è la banca che stipula convenzioni con le compagnie assicurative spesso appartenenti allo stesso gruppo bancario. Peraltro la banca è spesso anche beneficiaria della polizza. C'è dunque un chiaro conflitto d'interessi: la banca è sia venditrice sia beneficiaria della polizza che viene invece pagata dal cliente, peraltro con commissioni di vendita ingenti che arrivano al 79% del prezzo della polizza e questo ovviamente ai danni del cliente che paga.

Secondo l'IVASS il mercato delle coperture legate a mutui e finanziamenti, interessa circa 6 milioni di assicurati si basa sempre di più su polizze di tipo collettivo (5,5 milioni di persone acquistano una polizza di questo tipo); trova nelle banche il principale canale distributivo con una quota di mercato del 78%. Le provvigioni riconosciute agli intermediari ammontano al 44% dei premi. Le polizze abbinata ai prestiti sono il 52% del totale, quelle abbinata ai mutui il 38%.

Nel Codice del consumo è stata inserita una norma che riguarda propria la vendita combinata di mutui e polizze. In particolare si dice che se la banca chiede la sottoscrizione di una polizza vita da lei stessa venduta per concedere un mutuo compie una pratica scorretta. Stesso discorso per quel che riguarda i conti correnti: è considerata una pratica scorretta quella della banca che obbliga il cliente ad aprire un conto per stipulare un mutuo lo dice sempre il Codice del consumo.

## Per ristrutturare meglio prestito o mutuo?

La domanda che in molti si fanno è: cosa conviene per coprire i costi di una ristrutturazione, un prestito o un mutuo? La risposta è: dipende. Dall'importo che serve e soprattutto dai tassi applicati e dalle spese da sopportare.

Il prestito personale viene concesso in genere fino a un massimo di 30.000 euro, anche se oggi con la normativa sul credito al consumo l'importo massimo potrebbe arrivare fino a 75.000 euro e sul mercato ci sono banche che arrivano addirittura a 100.000 euro. Dunque le offerte disponibili saranno diverse anche a seconda dell'importo richiesto. In base alle disposizioni del D. Lgs. 141/2010 sono da considerare finanziamenti di credito al consumo tutti i prestiti di valore superiore a 200 euro e inferiore a 75.000 euro (il limite diventerà 100.000 con la nuova direttiva sul credito al consumo in fase di revisione) e che, se prevedono un'ipoteca per l'acquisto/ristrutturazione di un'abitazione, hanno durata non superiore a 5 anni. Con un prestito personale rispetto a un mutuo si evita la parcella notarile, visto che non è richiesto l'intervento di un notaio; non è infatti necessario iscrivere ipoteca sull'immobile da ristrutturare. Gli interessi fatti pagare su un prestito personale sono però più alti rispetto a un mutuo. Prendendo in considerazione i tassi medi per operazioni omogenee rilevati dalla Banca d'Italia e validi fino al 30 settembre 2021, il tasso medio per i prestiti personali è il 9,46% mentre i tassi per i mutui fissi o variabili sono rispettivamente il 1,86% e il 2,22%. Dunque per un mutuo a tasso fisso il tasso è pari a un ottavo dei tassi medi fatti registrare dalle operazioni relative ai prestiti personali. Per valutare un finanziamento, però, occorre in realtà considerare non il tasso d'interesse, ma il TAEG, che rappresenta il vero indicatore del costo del finanziamento.

## Ipoteca, fideiussione, polizze

Quali garanzie servono per avere un mutuo? Quando cerchi un mutuo ti parleranno sempre della necessità di avere delle garanzie di vario tipo per passare l'istruttoria cioè la verifica da parte della banca delle condizioni di affidabilità finanziaria necessarie per poter concedere ad una persona un mutuo.

La garanzia principale di un mutuo è l'ipoteca. Il mutuo è infatti un finanziamento di lungo periodo (può arrivare tranquillamente a una durata di 30 anni e in alcuni casi anche a 40 anni) e di importo rilevante che è garantito da un'ipoteca iscritta su un'abitazione di proprietà del richiedente (nel caso dei mutui fondiari la stessa abitazione che si sta acquistando o ristrutturando e in cui si è stabilita la propria residenza).

## Che cos'è l'ipoteca?

Si tratta di una garanzia di tipo reale che viene iscritta nei registri immobiliari pubblici a garanzia del rimborso di un mutuo. Infatti, per questo motivo, il mutuo è un atto pubblico che può essere stipulato solo davanti a un notaio, pubblico ufficiale. L'ipoteca dà diritto a chi vanta un credito (quindi nel caso di un mutuo la banca) di vendere la casa per soddisfarsi del mutuo non pagato nei termini previsti dal contratto e dalla legge. Ma non è una cosa immediata. La banca deve seguire una specifica procedura. Innanzitutto, deve dichiarare al cliente decaduto dal beneficio del termine, cioè la banca deve inviare al debitore una lettera in cui gli comunica il mancato pagamento di più rate del mutuo (almeno 7) e di non concedergli più il pagamento rateizzato. Quindi chiede al cliente di pagare il saldo del debito. Da ricordare che la decadenza del beneficio del termine può avvenire solo se non sono state pagate almeno 7 rate (anche non consecutive). La banca quindi deve chiedere un titolo esecutivo, cioè il pignoramento dell'abitazione e quindi può procedere alla sua vendita all'asta.

Su un immobile possono essere iscritte più ipoteche da parte di creditori diversi. In simili circostanze, per stabilire quale creditore ha la priorità, si adotta il criterio di chi prima ha iscritto ipoteca. Chi iscrive per primo l'ipoteca nel registro immobiliare, viene soddisfatto per primo. Dopo che si è soddisfatto in modo integrale, estinguendo il suo credito, si può passare al creditore successivo, e via di seguito. E per questo motivo si parla di ipoteca di primo grado, secondo grado, terzo grado, e via di seguito. È chiaro che una banca per concedere un mutuo chieda obbligatoriamente una ipoteca di primo grado. L'ipoteca viene iscritta non per il valore del mutuo ma per un valore più alto, pari al 150% o 200% del valore del mutuo in modo da poter coprire con la vendita della casa l'intero capitale concesso più le spese e gli interessi ed eventuali interessi di mora.

## Altre garanzie

In alcuni casi, la banca può richiedere ulteriori garanzie oltre all'ipoteca. Per esempio, se il cliente è un lavoratore precario oppure se la rata da pagare è troppo alta rispetto allo stipendio mensile del mutuatario la banca può richiedere una fideiussione. Questo significa che una terza persona, come un parente, farà da garante per il soggetto che vuole ottenere il mutuo così da intervenire se non riesce a restituirlo. Fare da garante è un grande impegno perché si è debitore in solido al pagamento delle rate insieme al mutuatario. Ciò significa che, se una rata non viene pagata, la banca potrà chiedere il pagamento anche al garante. E che se non lo fa anche lui rischia di essere segnalato come cattivo pagatore presso i SIC (Sistemi di informazione creditizia).

Inoltre, essere garante incide anche sulla propria capacità reddituale di chiedere ulteriori finanziamenti, un aspetto da non sottovalutare se poi si dovesse avere necessità di chiedere per esempio un proprio mutuo.

Ricordiamo che in base alle normative la casa su cui è iscritta ipoteca a garanzia di un mutuo deve essere assicurata sempre contro il rischio incendio e scoppio. Questo obbligo è assolutamente comprensibile visto che è importante che la casa su cui è iscritta l'ipoteca non perda valore in caso di evento negativo.

Per questo motivo quando si chiede un mutuo viene anche fatta sottoscrivere una polizza assicurativa a garanzia del rischio incendio o scoppio dell'abitazione ipotecata. Questa polizza si deve per forza avere ma non è necessario comprare quella offerta dalla banca che concede il mutuo. Anzi è diritto del cliente poterla comprare altrove se per esempio trova condizioni economiche più favorevoli.

Può anche accadere che se la banca valuta particolarmente a rischio un mutuatario, per concedergli il mutuo gli chieda anche di sottoscrivere una polizza vita a copertura del credito (CPI) che interviene per esempio a pagare il capitale residuo del mutuo nel caso il mutuatario muoia. Ci sono anche coperture CPI che intervengono in caso di perdita del lavoro oppure di invalidità permanenti gravi. In tutto questi casi se c'è la richiesta obbligatoria di sottoscrivere una polizza vita per avere un mutuo o una surroga il cliente deve avere sempre la possibilità di cercare la polizza sul mercato alle condizioni migliori. Se la banca non lo permette compie una pratica scorretta a cui ci si può opporre e che è stata già sanzionata anche da Antitrust.

Ricordiamo che esiste anche una garanzia statale che interviene a garanzia dei mutui concessi a persone a rischio come giovani under 36 anni o nuclei familiari con minori e unico genitore. Si tratta del Fondo di garanzia mutui prima casa gestito da Consap.

## Mutui per i giovani

I giovani, soprattutto se non hanno un contratto di lavoro a tempo determinato hanno in Italia davvero poca possibilità di trovare delle offerte sul mercato. Nella maggior parte dei casi è necessario avere la garanzia aggiuntiva di un fideiussore: la firma del papà e della mamma sul contratto di mutuo.

Dal 2011 esiste un fondo di garanzia statale che nel corso degli anni ha cambiato più volte veste ma che in generale ha come obiettivo principale quello di fare accedere al credito immobiliare i giovani e altre categorie considerate fragili. Le performance creditizie relative al segmento dei mutui a elevato *loan to value* (ossia quelli che finanziano oltre l'80% del prezzo di acquisto di un immobile) dimostrano che i giovani sono meritevoli di credito e rivelano

performance migliori del 10% rispetto al segmento meno giovane. È quanto emerge da un'indagine di Genworth Financial che dimostra che la componente giovani non è più rischiosa rispetto ad altre. Si evidenzia però una diminuzione negli anni dei mutui erogati agli under 35: nel 2011 erano il 38% del totale dei mutui erogati, nel primo trimestre del 2021 il 28%. Nel frattempo invece sono cresciute le richieste.

I finanziamenti ipotecari di questo tipo rispondono pienamente alle esigenze espresse dai giovani, soprattutto nelle aree urbane dove il prezzo delle abitazioni è più alto e dove i risparmi disponibili non sono in genere sufficienti per garantire l'anticipo minimo del 20% richiesto dalle banche.

La conseguenza delle restrizioni creditizie applicate è che i giovani entrano in possesso della casa di proprietà mediamente più tardi rispetto ai loro coetanei europei: per esempio, nel Regno Unito l'età media dei First Time Buyers è di 27,5 anni contro gli oltre 32 in Italia.

Di certo serve un aiuto dello Stato per favorire l'accesso al credito dei giovani. Il Fondo, nato nel 2011, è stato modificato a fine 2013 con la firma di un nuovo Protocollo di Intesa tra ABI (Associazione bancaria italiana) e Ministero delle Pari opportunità/gioventù ed è gestito da Consap. Le banche che vogliono offrire questa opportunità devono firmare apposite convenzioni con il Ministero secondo il Protocollo di Intesa. L'elenco delle banche si trova sul sito [www.consap.it](http://www.consap.it) e ad oggi se ne contano 283 tra grandi gruppi bancari, banche di credito cooperativo e casse di risparmio.

Nella prima versione (quella del 2011) il Fondo aveva in dotazione 50 milioni di euro ma è stato un vero flop (appena 9 finanziamenti sono stati erogati secondo la Convenzione). Nel 2021 sono arrivati ulteriori cambiamenti. Innanzitutto nuovi stanziamenti: 290 milioni di euro per il 2021 e 250 milioni di euro per il 2022 (a cui si sono aggiunti altri stanziamenti con la Finanziaria 2022). Una grande quantità di denaro che punta a dare sostegno soprattutto ai giovani under 36 per i quali dal 24 giugno 2021 al 31 dicembre 2022 la garanzia del Fondo è estesa fino all'80% della quota capitale dei mutui richiesti.

Per tutte le richieste di mutuo garantito che arrivano al Fondo dal 24 giugno 2021 al 31 dicembre 2022, per i giovani under 36 e altri soggetti prioritari (giovani coppie under 35, nucleo monogenitoriali, chi vive in case popolari) in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40 mila euro, e che ricevono con garanzia statale un mutuo con LTV (rapporto capitale su valore della casa) superiore all'80% la misura massima della garanzia del Fondo è elevata all'80% della quota capitale (normalmente la garanzia è del 50% della quota capitale). La priorità di accesso al Fondo che riguarda tutti gli under 36 garantisce anche per tutti i giovani fino a 35 anni di età (anche senza avere un contratto di lavoro atipico o un ISEE entro i 40.000 euro) che i mutui concessi non possano avere un tasso di interesse superiore al tasso medio rilevato ai fini dell'usura (oggi fino al 31 dicembre 2021 sono 1,94% per i mutui a tasso fisso e 2,18% per i mutui

a tasso variabile). Inoltre i mutui garantiti dal Fondo non possono prevedere la presenza di un garante. Detto questo il nostro mystery shopping ha dimostrato che siamo ancora lontani da una offerta diffusa da parte delle banche. Per favorire il credito ai giovani aldilà delle agevolazioni del Fondo di garanzia, è sempre importante mettere a confronto le offerte di mutuo al momento presenti sul mercato. Per farlo si può utilizzare il nostro servizio di comparazione online dove si trovano anche le offerte dei mutui al 100%. Lo si trova nella sezione del sito [www.altroconsumo.it/mutui-confronta-e-scegli](http://www.altroconsumo.it/mutui-confronta-e-scegli).

## Le agevolazioni fiscali per i giovani

Nel decreto Sostegni bis trova spazio anche un importante e ingente sconto per chi vuole comprare la prima casa e non ha ancora compiuto 36 anni, infatti, viene introdotta l'esenzione dal pagamento delle imposte in fase di acquisto. In particolare, se si compra una prima casa entro il 31 dicembre 2022 e non si sono ancora compiuti i 36 anni nell'anno in cui l'atto viene stipulato e si ha un reddito ISEE entro i 40.000 euro si ha diritto a non versare:

- l'imposta di registro che ammonta al 2% del valore catastale della casa;
- l'imposta ipotecaria e catastale per un totale di 100 euro.

Questi sconti sono riconosciuti al momento del rogito, se la compravendita avviene tra privati. Se invece si hanno meno di 36 anni e si sta comprando da un'impresa si deve versare comunque l'IVA del 4% sul prezzo d'acquisto, ma la cifra versata darà diritto a un credito d'imposta di pari ammontare da utilizzare per pagare altre imposte su atti successivi (successioni, donazioni, compravendite ulteriori o altre denunce). In alternativa, il credito maturato si può inserire in dichiarazione dei redditi e recuperarlo velocemente. Inoltre, in caso di acquisto da impresa non si dovrà versare in sede di rogito l'imposta di registro, l'ipotecaria e la catastale che ammontano a 200 euro l'una per un totale di 600 euro. Facciamo un esempio: per una casa con rendita catastale di 1.000 euro e prezzo di mercato di 300.000 euro, in caso di acquisto da privato il risparmio è di 2.410 euro ma solo se si ha un reddito ISEE entro i 40.000 euro in caso di acquisto da impresa si matura un credito d'imposta di ben 12.000 euro cui si somma il risparmio di 600 euro sulle imposte di registro ipotecaria e catastale. Per ottenere lo sconto occorre possedere i requisiti prima casa ed è possibile ottenerlo anche per l'acquisto o la costituzione della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso o dell'abitazione della casa in questione. Ricordiamo che la prima casa non è l'abitazione principale, pertanto non è necessario che chi la compra ci vada a vivere, deve però avere la residenza nel Comune in cui l'acquista e soddisfare gli altri requisiti di legge. Sicuramente, in caso di vendita di prima casa con successivo riacquisto, il credito d'imposta maturato

sul primo atto potrà esser tranquillamente recuperato tramite la dichiarazione dei redditi, visto che il secondo atto è esente.

Infine, vengono esentati dall'imposta sostitutiva (delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governativa) dello 0,25% i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione degli immobili che possiedono le caratteristiche per ottenere i bonus appena visti. Per ottenere quest'ultima esenzione è necessario che nell'atto di finanziamento venga riportata la dichiarazione di sussistenza dei requisiti.

## **Il Fondo di garanzia statale per l'acquisto dell'abitazione principale**

Il Fondo non dà garanzia solo ai giovani, in realtà riguarda tutti coloro che devono acquistare l'abitazione principale. Il fondo mutui prima casa dà garanzia statale, nella misura del 50%, ai mutui erogati per l'acquisto ed eventuale contemporanea ristrutturazione ai fini dell'accrescimento dell'efficienza energetica di abitazioni principali e che rispettano particolari caratteristiche. La garanzia statale rende più facile l'accesso al mutuo a soggetti considerati più a rischio. Per accedere ai finanziamenti, i richiedenti devono recarsi presso le filiali delle banche aderenti all'iniziativa che hanno sottoscritto apposita convenzione e presentare il modulo di richiesta per l'accesso al Fondo (vedi modulo a [pagina 50](#)). Ad oggi contiamo 283 banche aderenti. L'elenco aggiornato lo si trova sul sito di Consap ([www.consap.it](http://www.consap.it)). L'immobile per il quale si chiede il finanziamento deve essere adibito ad abitazione principale, non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dalla legge. L'ammontare del finanziamento non deve essere superiore a 250.000 euro. Tutti possono accedere al fondo se rispettano le indicazioni dette sopra, ma ci sono dei "soggetti prioritari". Infatti, in presenza di domande pervenute nella stessa giornata è assegnata priorità ai mutui erogati a favore delle giovani coppie coniugate con o senza figli, ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi, a chi abita le case popolari nonché ai giovani di età inferiore a 36 anni. Per i mutui ai quali è riconosciuta la priorità il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) indicato trimestralmente dal ministero dell'Economia oggi fino al 31 dicembre 2021 pari a 1,98% per il tasso fisso e 2,18% per il tasso variabile. La banca non può chiedere garanzia aggiuntive tramite fidejussioni se il mutuo è garantito dal fondo Consap. La richiesta di accesso al Fondo si fa attraverso le banche aderenti presentando apposito modulo. In caso di mancati pagamenti, se sono passati 90 giorni dalla scadenza della rata e il mutuatario non paga in tutto o in parte la rata, allora su richiesta della banca interviene il Fondo. La garanzia del Fondo è pari al massimo al 50% della quota capitale del mutuo (elevata all'80% in casi particolari come visto prima).



## Mutuo di liquidità

Il mutuo di liquidità è un mutuo che consente di assicurarsi una somma in prestito senza doverne dichiarare obbligatoriamente le modalità di utilizzo, come invece avviene per gli altri tipi di mutuo.

Si tratta di un finanziamento garantito da un'ipoteca che però non è destinato all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile (prima o seconda casa) ma solo ad ottenere liquidità, cioè un capitale da utilizzare per coprire spese di vario tipo.

Un esempio di mutuo di liquidità è il mutuo di consolidamento che serve a riunire in un unico finanziamento diversi prestiti aperti in diverse banche o finanziarie, ne parleremo meglio nella seconda parte della guida dedicata al credito al consumo.

Per poter ottenere il mutuo di liquidità, occorre comunque essere proprietario di un immobile su cui poter iscrivere l'ipoteca. La banca, in genere, preferisce che sull'immobile non ci siano altre ipoteche già iscritte, in modo che la sua, che garantisce il mutuo di liquidità, sia un'ipoteca di primo grado e quindi le permetta, in caso di mancato pagamento di almeno 7 rate del mutuo, di potersi soddisfare per prima, esercitando la garanzia ipotecaria e quindi vendendo la casa ipotecata all'asta. Per ottenere liquidità si può anche chiedere un mutuo chirografario che non ha bisogno di un'ipoteca. Il mutuo chirografario infatti è un finanziamento non garantito da ipoteca ma da altre forme di garanzie: per esempio il patrimonio personale di chi chiede il prestito (potrebbe essere usato come garanzia il deposito titoli del soggetto, oppure una grossa somma di denaro depositata su un conto corrente) o una fidejussione, quindi la firma di un garante, una terza persona che garantisce in solido il rimborso del finanziamento. Rispetto a un prestito personale (che è un prodotto di credito al consumo) ha capitali finanziati più alti (sopra i 75.000 euro) e durate più lunghe. Il rimborso avviene secondo un piano di ammortamento come per un mutuo ipotecario. I tassi di interesse e le spese applicate sono però più alte di quelle di un mutuo ipotecario perché si tratta di un finanziamento più rischioso per la banca non avendo un'ipoteca sulla casa. Inoltre può essere concesso oltre che da una banca anche da una finanziaria.

I vantaggi stanno nella possibilità di fare tutto con una scrittura privata senza necessità di un atto dal notaio. Inoltre, non ci sono i costi di perizia della casa perché il finanziamento non è garantito da ipoteca. E può essere usato per qualsiasi finalità, anche per ottenere liquidità come alternativa al tradizionale mutuo di liquidità. D'altra parte, si tratta di un finanziamento non così facilmente ottenibile dalla banca che concede prestiti di questo tipo solo a persone che abbiano un adeguato patrimonio personale.

Per il mutuo di liquidità valgono le stesse regole previste per la concessione di un mutuo fondiario: rapporto capitale/mutuo, rapporto rata reddito e limiti di capitale e durata, però con alcune differenze.

Per esempio, la percentuale LTV (*Loan to Value* cioè il rapporto mutuo su valore di perizia della casa ipotecata) in genere non supera mai il 70%. La durata è più breve (non supera i 20 anni). Anche i tassi di interesse applicati sono più alti di quelli di un mutuo acquisto prima o seconda casa. Gli spread applicati dalla banca al tasso di mercato sono più alti di quelli applicati su un mutuo di acquisto o ristrutturazione. La casa sarà sempre valutata da un perito e dovrà essere assicurata contro il rischio incendio/scoppio. Non è obbligatorio acquistare il prodotto venduto dalla banca: si può cercare una polizza più conveniente anche altrove. Il capitale ottenibile di solito è inferiore a quello concesso dalla banca per un mutuo fondiario: anche in questo caso vale la regola generale di scegliere il prodotto con il TAEG più basso.

Come per i mutui ci sono costi bancari di istruttoria, perizia e assicurativi se c'è un'ipoteca su un'abitazione. Ci sarà anche un'imposta pari allo 0,25% del capitale finanziato. Dunque, anche in questo caso, come per i mutui destinati all'acquisto della casa, non basta considerare il TAN (Tasso annuo nominale), ma invece occorre prendere in considerazione l'insieme dei costi complessivi, interessi e spese, guardando il TAEG.

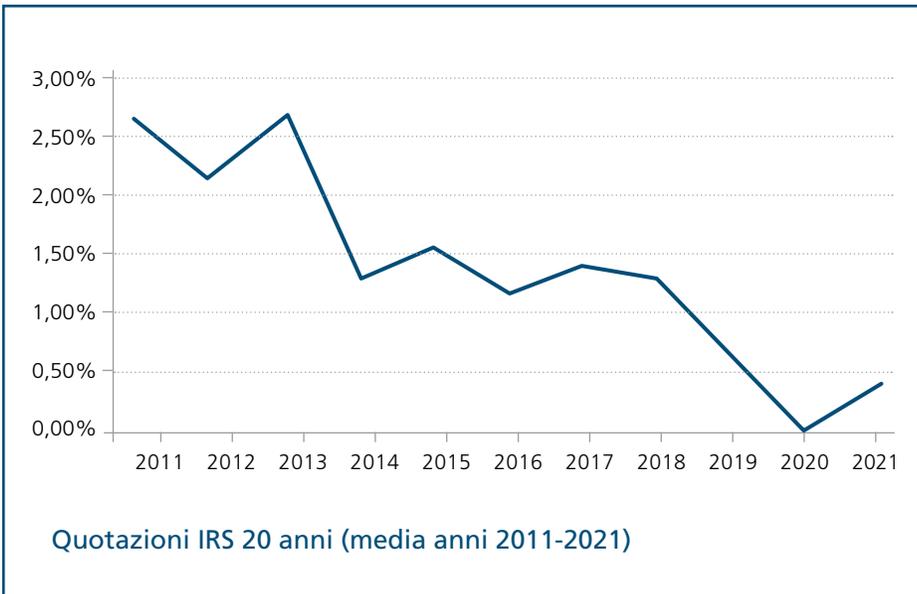
## Scegliere il tasso

Finora abbiamo parlato di diversi tipi di mutuo distinti a seconda della finalità per cui venivano richiesti. Ma in realtà una delle scelte fondamentali che deve affrontare il mutuatario è quella del tasso di interesse con cui vengono definite le rate periodiche. La scelta tra tasso fisso, tasso variabile o tasso misto non è facile, perché dipende molto, oltre che dalle dinamiche del mercato, anche dalle caratteristiche di ogni singolo mutuatario, che può essere più o meno propenso ad accettare un certo livello di tasso, oltre che una rata più o meno variabile nel tempo. E dunque ad accettare un rischio più o meno elevato. Di seguito troverete elencate le varie tipologie di tasso disponibili sul mercato, una spiegazione sulle loro caratteristiche tecniche e l'indicazione dei loro vantaggi e svantaggi.

### **Tasso fisso**

I mutui a tasso fisso sono mutui il cui tasso d'interesse viene fissato al momento della stipula davanti al notaio e non cambia mai durante tutto il piano di ammortamento.

Il tasso finito è la somma dello spread applicato dalla banca e del parametro di mercato che è l'IRS (*Interest Rate Swap*) pari alla durata del mutuo



(per intenderci, se il mutuo ha durata 20 anni il parametro di riferimento sarà l'IRS 20 anni). Verrà presa a riferimento la quotazione del parametro IRS del giorno di stipula del mutuo. Ci sono banche che invece definiscono al momento della stipula un tasso finito senza esplicitare quale sia lo spread applicato. I vantaggi del mutuo a tasso fisso sono collegati alla certezza della rata nel tempo; infatti la rata pagata ogni mese sarà sempre uguale alla rata iniziale e dunque il mutuatario avrà in qualsiasi momento la possibilità di sapere con certezza quale sarà il suo esborso mensile. D'altra parte però, visto che il tasso non cambia, il mutuatario non si può avvantaggiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato, a meno che cerchi una rinegoziazione o una surroga. Le quotazioni dell'IRS sono pubblicate ogni giorno sui principali quotidiani economici.

## Tasso indicizzato o variabile

I mutui a tasso indicizzato sono mutui il cui tasso d'interesse cambia periodicamente, al pagamento di ogni rata. Infatti viene calcolato come somma dello spread della banca e di un parametro di mercato variabile come sono l'Euribor e il tasso BCE. Questo fa sì che ogni rata periodica sia diversa dalla precedente e che dunque il prodotto sia molto rischioso: lo possiamo consigliare solo a chi è in grado di sopportare consistenti aumenti della rata rispetto

## Le banche che definiscono l'Euribor

Ci sono 25 banche aderenti che contribuiscono alla definizione del tasso Euribor, appartenenti a diversi paesi europei e alcune extraeuropee.

- **Belgio** Belfius.
- **Finlandia** Nordea, Pohjola.
- **Francia** BNP-Paribas, HSBC France, Société Générale, Natixis, Crédit Agricole s.a.
- **Germania** Deutsche Bank, DZ Bank Deutsche
- **Grecia** National Bank of Greece.
- **Italia** Intesa Sanpaolo, Monte dei Paschi di Siena, Unicredit.
- **Lussemburgo** Banque et Caisse d'Épargne de l'État.
- **Olanda** ING Bank.
- **Portogallo** Caixa Geral De Depósitos (CGD).
- **Spagna** Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Banco Santander, CaixaBank S.A., Cecabank.
- **Altre banche dell'Unione europea** Barclays Capital, Den Danske Bank.
- **Banche internazionali** J.P. Morgan Chase & Co, Bank of Tokyo Mitsubishi.

a quella iniziale. La durata molto lunga del piano di ammortamento implica quasi sicuramente una crescita dei tassi e il rischio di non riuscire a far fronte a qualche rata è reale. Il mutuatario che sceglie un tasso indicizzato potrà, però, avvantaggiarsi di tutte le eventuali riduzioni dei tassi di mercato, che ridurranno la rata periodica. Le variazioni del tasso d'interesse incideranno maggiormente sulla rata nei primi anni di vita del mutuo, quando la quota interessi è molto consistente. Poi, a poco a poco, l'incidenza delle variazioni del tasso si riduce. Un aumento del tasso d'interesse dopo che si è sorpassata la metà del piano di ammortamento produce sicuramente una variazione più bassa della rata che crea quindi meno problemi. Il parametro di riferimento di un mutuo variabile può essere il tasso Euribor o il tasso BCE. Ma che cosa sono?

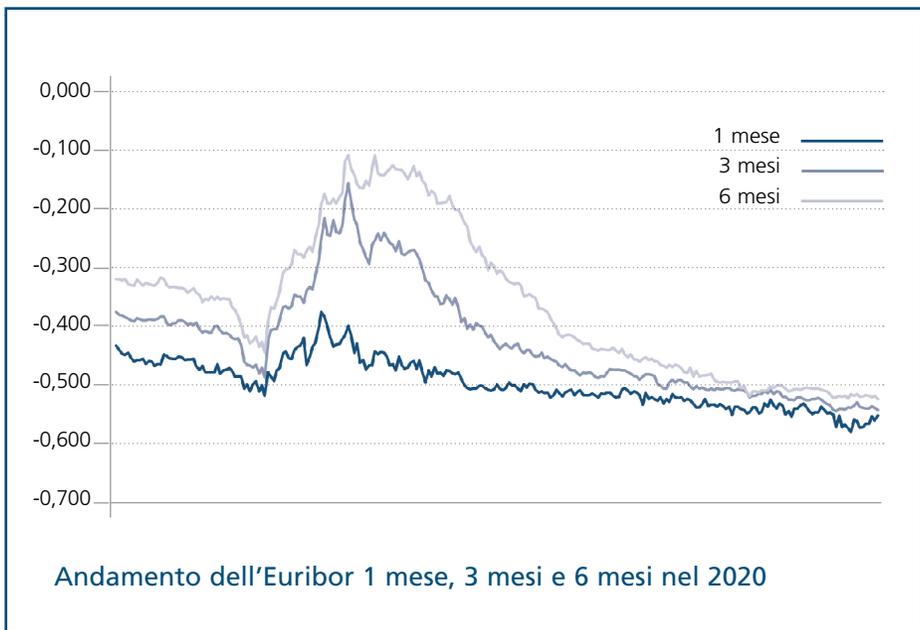
### L'Euribor

EMMI (*European Money Markets Institute*) è un'associazione internazionale di diritto belga senza scopo di lucro fondata nel 1999 con il lancio dell'euro. I suoi membri sono le associazioni bancarie nazionali degli Stati membri dell'Unione europea che sono coinvolti nella zona euro. Euribor è il tasso al quale i fondi all'ingrosso in euro potrebbero essere ottenuti dagli istituti di credito nell'UE e nei paesi EFTA nel mercato monetario non garantito. Euribor è un benchmark

di tasso di interesse critico autorizzato ai sensi del regolamento sui benchmark dell'UE (BMR). L'Euribor è il tasso al quale potrebbero essere ottenuti dalle banche nell'Unione europea e nei paesi EFTA i fondi all'ingrosso. Si tratta di un tasso di riferimento molto importante per il mercato interbancario autorizzato ai sensi del Regolamento UE sui benchmark, ed è pubblicato alle 11 di ogni giorno. Viene pubblicato per queste durate: 1 settimana, 1-3-6-12 mesi. Viene calcolato utilizzando una metodologia ibrida che si basa sull'utilizzo di tre livelli di dati: in primis su dati relativi a scambi reali di denaro, poi se non ci sono sull'uso di altre fonti di mercato. Il calcolo dell'Euribor richiede che almeno 12 delle 18 banche che compongono il panel di riferimento diano informazioni concrete sugli scambi di denaro; devono inoltre avere sede in tre diversi Paesi europei.

La scelta delle banche per la quotazione dell'Euribor si basa su criteri di mercato. Queste banche sono tra le più grandi del mercato e sono state selezionate in base alla diversità del mercato monetario in euro. Esiste un codice di condotta che enuncia tra l'altro:

- i criteri utilizzati per determinare le banche;
- gli obblighi delle banche;
- i compiti e la composizione del comitato direttivo, che è responsabile della supervisione dell'Euribor.



Ogni banca del panel inserisce i propri dati su una pagina privata entro le 10:45. Dalle 10:45 alle 11:00 al più tardi, le banche possono correggere, se necessario, le loro quotazioni. Alle 11:00 Reuters, la società che gestisce la piattaforma, elabora l'Euribor incrociando dunque tutti i dati forniti dalle singole banche. L'Euribor non si può definire propriamente un tasso di mercato, visto che solo 43 banche lo definiscono in base ai tassi con cui loro stesse si scambiano denaro. Il suo valore è di certo influenzato dal tasso ufficiale di riferimento della BCE (Banca centrale europea), ma dipende anche dall'incontro tra domanda e offerta e dalle previsioni che gli operatori fanno circa le politiche monetarie della BCE. Se dunque sul mercato ci sono molti operatori che chiedono denaro in prestito, ma pochi che lo offrono, il prezzo del denaro cresce (com'è successo a ottobre 2008 quando l'Euribor ha raggiunto il suo valore massimo dal 2002).

Inoltre, se gli operatori pensano che a breve la BCE aumenterà o ridurrà il tasso di riferimento, il valore dell'Euribor già anticiperà queste previsioni. È in questo senso che l'Euribor anticipa le politiche monetarie della BCE. I mutui variabili sono parametrati di solito all'Euribor.

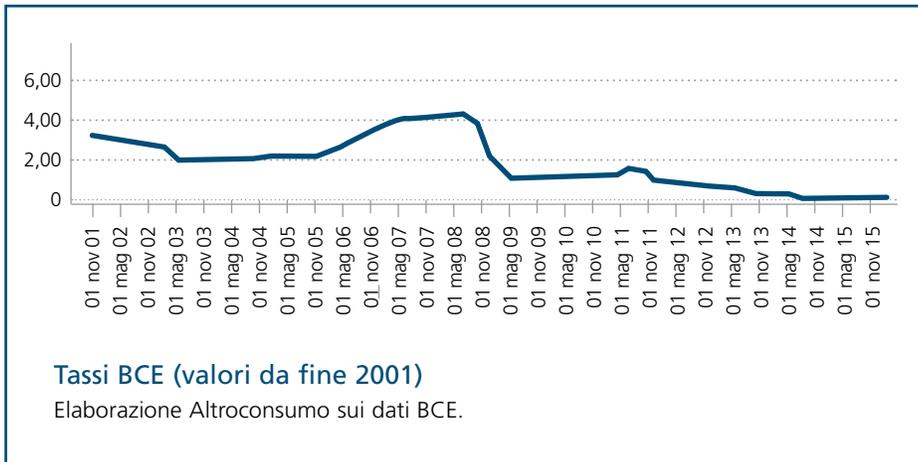
Il tasso del mutuo è determinato periodicamente sommando al parametro di indicizzazione lo spread, quella percentuale decisa dall'intermediario, che rappresenta il suo guadagno sulla rata. Il tasso del mutuo dipende anche dalle modalità con cui viene determinato il parametro di indicizzazione. Per cui ci sono contratti che tengono conto della media dell'Euribor nel corso dell'ultimo mese o degli ultimi 3 mesi, altri che si riferiscono al valore puntuale dell'Euribor in un determinato giorno.

## **Il tasso BCE**

Si tratta del tasso di rifinanziamento delle operazioni principali per le banche dell'area UE che viene definito dalla Banca centrale europea periodicamente in base alle decisioni di politica monetaria. Se c'è pericolo di crescita dell'inflazione, si attua una politica restrittiva che alza il tasso BCE, se invece c'è bassa crescita, allora si attua una politica espansiva con riduzione del tasso BCE.

Ultimamente è proprio questa la politica che è stata seguita per far fronte alla crisi finanziaria mondiale, e ora europea. I tassi di riferimento della Banca centrale europea sono stati più volte ridotti anche per sostenere l'economia e aumentare la liquidità. Nel momento in cui scriviamo il tasso BCE è pari a zero e lo è dal 16 marzo 2016.

Si tratta di un tasso molto più stabile rispetto all'Euribor proprio perché viene modificato in base alle scelte di politica monetaria che dovrebbero godere di una certa stabilità nel tempo. Questo può essere un vantaggio, nel senso che il valore della rata periodica del mutuo rimane sicuramente più stabile con il tasso BCE piuttosto che con il tasso Euribor.



## Offerta obbligatoria per le banche

Il D. Lgs. 185/2008, convertito con Legge 2/2009, ha introdotto un obbligo particolare per le banche. Dal primo gennaio 2009, le banche che offrono mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale devono assicurare ai clienti la possibilità di stipulare tali contratti a tasso variabile, indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE (che nel momento in cui scriviamo quota zero).

Il tasso complessivo applicato in tali contratti deve essere, per legge, in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione. È indubbio che una sostituzione di questo tipo ha il vantaggio di dare una maggiore stabilità ai tassi dei mutui variabili, visto che il tasso BCE viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore rispetto all'Euribor che invece è determinato ogni giorno sul mercato interbancario.

## Ma i tassi offerti sono veramente convenienti?

In effetti le disposizioni del decreto impongono alle banche solo che il tasso complessivo del mutuo ancorato al tasso BCE sia in linea con quello praticato su altri mutui variabili. Questo dà la possibilità alle banche di applicare ai nuovi mutui spread più alti di quelli applicati ai mutui indicizzati all'Euribor e ovviamente di chiedere, come sempre fanno, spese ulteriori che rientrano nel TAEG del mutuo ma non nel TAN. In situazioni di normalità, senza considerare la crisi del 2008, l'Euribor ha un andamento simile a quello del tasso BCE.

In media la differenza tra i due parametri è compresa tra 0,104 e 0,45 punti percentuali. Capite bene che se lo spread applicato dalle banche sui mutui BCE è più alto di quello applicato ai mutui variabili, indicizzati all'Euribor, per una percentuale superiore a quelle sopra indicate i vantaggi per i consumatori si annullano. Peraltro è anche possibile che le banche applichino spese diverse per i mutui BCE rendendoli di fatto addirittura più costosi di quelli parametrati all'Euribor. Oggi il tasso BCE quota zero, ma l'Euribor per molte scadenze è negativo e questo rende poco conveniente la scelta dei mutui ancorati al tasso BCE. Un ulteriore pericolo è che l'attenzione del consumatore si sposti dal TAEG, l'indicatore sintetico del costo del mutuo, al solo TAN, Tasso annuo nominale. In realtà la scelta del mutuo migliore va fatta basandosi proprio sul TAEG, e tiene conto del tasso e anche di tutti i costi.

Quali sono i vantaggi offerti dal tasso BCE? Si tratta di un tasso sicuramente più controllabile rispetto al tasso Euribor. Viene infatti definito periodicamente dalla Banca centrale europea e dunque è più stabile rispetto all'Euribor quotato ogni giorno.

Inoltre di Euribor ne esistono di vario genere: base 360 o 365, 1 mese, 3 mesi o 6 mesi. Questo complica le cose per il mutuatario che vuole conoscere come varia la sua rata. Negli anni passati avere un mutuo indicizzato al tasso BCE poteva davvero essere vantaggioso. E questa possibilità potrebbe tornare in futuro. Ci sono banche che di fatto non hanno offerto mutui di questo tipo. E a noi sembra che ci siano chiaramente i presupposti, quando gli spread sono differenti e soprattutto quando il tasso BCE non è previsto, per l'applicazione di una sanzione amministrativa da parte della Banca d'Italia ex articolo 144 e 145 del TUB (Testo unico in materia bancaria) come peraltro previsto dallo stesso comma 5 dell'articolo 2 della Legge 2/2009. Lo abbiamo segnalato anche in passato alla Banca d'Italia.

## Attenzione al *floor*

*Floor* significa pavimento e in un mutuo a tasso variabile rappresenta il valore sotto cui il tasso di interesse applicato non può scendere. Mentre il Cap (tetto) di cui parleremo meglio dopo è un vantaggio per il cliente che ha la certezza che il tasso applicato non superi mai un certo valore, il *floor* è un vantaggio solo per la banca. Ed infatti quando nel 2015 i tassi Euribor sono diventati negativi le banche hanno iniziato ad applicare un *floor*, un valore che di solito fa sì che il tasso di interesse dato dalla somma di Euribor e spread non possa mai scendere sotto il valore dello spread (è come se l'Euribor dovesse avere per forza un valore non inferiore allo zero). Oggi sul mercato ci sono prodotti che prevedono espressamente un tasso *floor* che quindi diventa un elemento a cui prestare attenzione quando si sceglie un mutuo variabile. Ma nel 2015 i contratti non prevedevano questa clausola esplicita ma diverse

banche hanno applicato di default il valore zero al parametro di indicizzazione, trasformando di fatto i mutui in prodotti con *floor*, quindi con un tasso minimo pari allo spread.

Su questo aspetto sono intervenute sia la Banca d'Italia che l'Antitrust per richiamare all'ordine le banche.

## I mutui a tasso misto

Questi prodotti combinano nel loro piano di ammortamento tasso fisso e variabile, secondo diverse modalità. Li troviamo in quei contratti di mutuo che, pur avendo un tasso variabile, sono dotati di un paracadute per proteggere il consumatore da crescite eccessive della rata periodica. Quali sono i vantaggi e gli svantaggi di questi finanziamenti? E che cosa succede al loro piano di ammortamento quando si registra una crescita dei tassi?

### Tasso variabile a rata costante

Si tratta di un mutuo a tasso variabile in cui al momento della stipula viene fissato un ammontare di rata che rimane costante nel tempo. All'inizio viene individuata una durata del mutuo che si può allungare fino a una durata massima. Il piano di ammortamento, infatti, potrebbe allungarsi, a causa della differenza tra rata costante determinata al momento della stipula e rata calcolata ai tassi di mercato. La rata quindi resta ferma, è la durata a cambiare. Le singole quote capitale vengono determinate come differenza tra rata costante e quota interessi. Se gli interessi superano la rata costante, si paga solo la quota interessi senza rimborso del capitale. Se il capitale residuo non viene rimborsato entro la scadenza massima si paga una maxi-rata finale per coprire tutto il capitale residuo.

- **Facciamo un esempio** Ci è stato proposto un mutuo a tasso variabile e rata costante per tutta la durata del mutuo parametrata all'Euribor 1 mese più lo spread dell'1,75%. Il piano di ammortamento si allunga fino a una durata massima di 35 e 40 anni.
- **Vantaggi** L'ammontare della rata periodica rimane fisso nel corso dell'ammortamento e dunque la rata dovrebbe essere sempre sostenibile per il mutuatario. Nel caso in cui si riducano i tassi di mercato, la quota interessi si riduce e dunque aumenta la quota capitale, il che permette di rimborsare più rapidamente il capitale residuo: in pratica la durata del mutuo si accorcia.

- **Svantaggi** Se i tassi crescono, si allunga il piano di ammortamento fino alla durata massima prevista nel contratto, ed è in genere prevista, dopo la fine dell'ammortamento, una maxi-rata finale. Occorre dunque pensarci prima e predisporre l'accantonamento di una certa somma di denaro per pagare l'eventuale maxi-rata.
- **La nostra simulazione** Abbiamo ipotizzato un mutuo di 80.000 euro, variabile a rata costante, con durata iniziale del piano di ammortamento di 25 anni e durata massima di 360 rate. Tasso iniziale 3,75%. Abbiamo ipotizzato una crescita del tasso finito fino al 6,05%. La rata rimane costante a 412,14 euro. In base alla nostra simulazione la durata si allunga fino a 356 rate. In totale l'ammortamento costa 146.721,84 euro. Se si fosse scelto fin dall'inizio un mutuo variabile di durata 25 anni la rata iniziale sarebbe stata di 411,30 euro. Nel corso del tempo sarebbe cresciuta fino a 506 euro. L'esborso totale sarebbe stato di 147.416 euro.

## Tasso variabile con Cap

Si tratta di un mutuo a tasso variabile con un tetto massimo d'interesse (*Capped rate*, chiamato *Cap*), per tutta la durata del finanziamento. Il tasso quindi non potrà mai superare, per tutta la durata prescelta dal cliente, quello massimo fissato nel contratto. In alcuni contratti con Cap il mutuatario può beneficiare di tutte le riduzioni di tasso; in altri è invece previsto un livello (*floor*) al di sotto del quale il tasso non può scendere.

Il Cap dà la possibilità di far variare la rata al variare dei tassi di mercato e dunque di avvantaggiarsi di un'eventuale riduzione dei tassi di mercato, ma nello stesso tempo di fissare un tetto massimo al rialzo oltre il quale il tasso non può andare, proteggendo il mutuatario dal rischio di dover far fronte a rate insostenibili. Questo è dunque un mutuo variabile più sicuro e sostenibile rispetto a un variabile tout court, per lo meno sulla carta.

Per i contratti di mutuo con Cap che prevedono anche un *floor* (cioè un limite al basso, letteralmente pavimento), ricordate che se il tasso di mercato scendesse sotto questa soglia sarebbe comunque utilizzato, come tasso per il calcolo della rata, il tasso *floor*. Ne abbiamo parlato nel paragrafo precedente.

- **Facciamo un esempio** Ci è stato proposto un mutuo variabile con Cap, il cui tasso variabile è parametrato all'Euribor 1 mese (base 360) rilevato il penultimo giorno lavorativo antecedente la decorrenza di ogni rata, più uno spread di 2,55% per una durata di 20 anni. Il tetto massimo è fissato al 7,80%.
- **Vantaggi** La formula consente di porre un "tetto" al tasso variabile del mutuo. La scelta del Cap deve essere fatta in modo che quel tasso massimo

possa dare origine a una rata sostenibile. Nel caso del nostro esempio, con un Cap pari al 7,80% e un capitale mutuato di 100.000 euro per 20 anni, la rata massima sarebbe di 824 euro. Con il passare dei mesi la rata massima si riduce per effetto della riduzione del debito residuo su cui calcolare l'interesse. Per esempio dopo 5 anni, avendo già pagato 20.000 euro, la rata massima con il Cap del 7,8% sarebbe di 659 euro.

- **Svantaggi** Lo spread dei mutui con Cap è in genere più alto di quello applicato ai mutui a tasso variabile tout court (nel caso dell'esempio lo spread è addirittura del 2,55%). Occorre valutare bene anche l'entità del Cap. Il 7,80% a noi offerto è sicuramente eccessivo, considerando che il tasso di partenza è del 3,55%. Anche se i tassi crescessero di 3 punti percentuali il tasso massimo arriverebbe al 6,55%. A ben guardare sembra dunque essere un Cap irraggiungibile e perciò poco utile.
- **La nostra simulazione** Lo spread proposto per il nostro mutuo variabile con Cap è del 2,55%. La rata periodica sarebbe dunque oggi pari a 582,53 euro. Un mutuo variabile tout court avrebbe invece uno spread dell'1,75%. La rata periodica sarebbe di 542,17 euro. Il Cap del 7,80% è troppo elevato e dunque non può essere considerato un "tetto" adeguato. Si paga uno spread più alto per avere un beneficio che non si utilizzerà di fatto mai. Per poter arrivare al Cap, l'Euribor 1 mese dovrebbe arrivare a quotare il 5,25%, valore che non ha mai raggiunto, neppure nei momenti peggiori della crisi di fine 2008.

## Tasso rinegoziabile a scadenze fisse

Si tratta di un contratto di mutuo che prevede fin nell'atto di mutuo la possibilità di rinegoziare con la banca la tipologia di tasso a scadenze prestabilite e dunque di passare dal variabile al fisso e viceversa.

- **Facciamo un esempio** Prime 23 rate a tasso fisso o variabile; dalla 24a rata in poi il cliente sceglie il tasso fisso o variabile. La quota capitale è quella fissata all'inizio sulla base del tasso fisso dei primi due anni, la quota interessi invece è fissa o variabile a seconda della scelta. Il tasso fisso è parametrato all'IRS 2 anni e il tasso variabile all'Euribor 6 mesi. Lo spread è sempre dell'1,75%. Ogni due anni c'è la scelta della tipologia di tasso.
- **Vantaggi** Si ha la possibilità, a determinate scadenze, di ridefinire la tipologia di tasso. Per lo meno formalmente sembra esserci una via d'uscita e la scelta iniziale è reversibile.

- **Svantaggi** Il tasso applicato alle diverse scadenze è più alto di quello che si sarebbe ottenuto scegliendo fin dall'inizio un tasso fisso (nel caso in cui si prevedano tassi in crescita) o un tasso variabile (nel caso di tassi in discesa). Se infatti i tassi salgono e si è partiti con un variabile, si determinerà con la rinegoziazione alla scadenza prestabilita il tasso fisso a un livello più alto di quello che si sarebbe ottenuto con la scelta del fisso fin dall'inizio. Così come, se i tassi scendono, e si è a tasso fisso, occorre aspettare la scadenza per passare al variabile. Inoltre i contratti, anche quando si è passati al fisso, impongono ogni due o tre anni la ridefinizione del fisso ai livelli del mercato. In pratica se si scommette sul rialzo dei tassi meglio scegliere il fisso fin dall'inizio.

Se invece si scommette sulla discesa dei tassi allora è meglio scegliere da subito un variabile; rimane comunque una via d'uscita, cambiare operatore, per passare al fisso, con la portabilità del mutuo senza spese, nel caso in cui la situazione di mercato dovesse radicalmente cambiare.

## Tasso misto tout court

Si tratta di un mutuo a due tipi di tasso. Il capitale mutuato viene diviso in due quote; una quota viene pagata a tasso fisso e l'altra a tasso variabile. In alcuni casi sono indicate anche le quote: 50% fisso e 50% variabile, 30% fisso e 70% variabile, 40% fisso e 60% variabile.

- **Facciamo un esempio** Ci è stato proposto un contratto di mutuo misto con una quota del 50% a tasso fisso e una quota del 50% a tasso variabile, di 100.000 euro con durata 20 anni. La quota fissa è parametrata all'IRS 20 anni, mentre la quota variabile all'Euribor 3 mesi; lo spread è in entrambi i casi dell'1,75%.
- **Vantaggi** Si combinano i vantaggi e gli svantaggi delle due tipologie di tasso e dunque si limitano gli effetti pericolosi dell'aumento dei tassi, tipici di un mutuo variabile tout court.
- **Svantaggi** Per la stessa ragione si limitano gli effetti benefici del tasso fisso (in caso di rialzo dei tassi) e del tasso variabile (in caso di riduzione dei tassi).
- **La nostra simulazione** Abbiamo ipotizzato degli aumenti dell'Euribor nel corso del tempo fino a far raggiungere al tasso variabile finito il 5,70%. Il totale del piano di ammortamento misto comporta un'uscita complessiva di 159.546 euro. Se si fosse scelto per tutto l'ammontare finanziato un semplice mutuo variabile, ipotizzando le stesse variazioni in aumento dei tassi, l'uscita complessiva sarebbe stata di 149.906 euro (9.640 euro in meno).

## Mutuo variabile con sola quota interessi

Si tratta di un contratto di mutuo in cui le rate mensili sono formate solo da quota interessi mentre la quota capitale è rimborsata secondo scadenze e percentuali minime indicate nel contratto. Dunque per tutto il periodo in cui si pagano solo interessi il residuo del mutuo non si ridurrà e questo ovviamente farà sì che la rata non si possa ridurre almeno fino a che non si rimborsi anche il capitale secondo scadenze prestabilite.

- **Facciamo un esempio** Ci è stato proposto un mutuo di durata ventennale, con rate mensili formate solo da interessi; è previsto che, entro la fine del terzo anno, si rimborsi almeno il 10% del residuo, entro il sesto anno almeno il 25%, entro il decimo anno almeno il 40%, entro la fine del quindicesimo anno almeno il 70% e il restante 30% entro i 20 anni di durata massima. Il tasso d'interesse è variabile, parametrato all'Euribor 1 mese base 360 del penultimo giorno precedente la decorrenza della rata, più lo spread dell'1,85% per durata 20 anni.
- **Vantaggi** La rata periodica è molto più bassa di quella che si avrebbe con un tradizionale ammortamento alla francese (che prevede quota interessi e quota capitale), visto che è formata da soli interessi.
- **Svantaggi** Occorre avere da parte un certo ammontare di capitale alle scadenze prestabilite per rimborsare il capitale residuo. E per le rate iniziali il capitale residuo non si riduce. Questo fa sì che, nel caso in cui si voglia rimborsare anticipatamente il mutuo, il residuo necessario per l'operazione sarà consistente.
- **La nostra simulazione** Ci riferiamo ancora una volta a un mutuo di 100.000 euro durata 20 anni. Considerando il piano propostoci e ipotizzando nel corso del tempo una crescita dell'Euribor fino ad arrivare a un tasso finito del 5,80%, l'uscita complessiva ammonta a 164.655 euro. Non lo consigliamo: se si fosse scelto un piano di ammortamento variabile alla francese con gli stessi tassi l'esborso complessivo sarebbe stato di 153.277 euro (ben 11.378 euro in meno).

## Il piano di ammortamento

Il piano di ammortamento è una tabella che viene consegnata al momento della conclusione del mutuo o del prestito e che riporta alcune informazioni fondamentali per inquadrare i pagamenti da fare relativamente al finanziamento. Infatti, riporta per tutta la durata del mutuo o del prestito, l'entità di ogni

singola rata da pagare (di solito mensile) e la sua data di scadenza, inoltre viene indicata per ogni rata la quota interessi e la quota capitale e quindi il capitale residuo ancora da pagare alla banca o alla finanziaria.

Ogni singola rata di un mutuo o prestito è formata da due parti: una quota interessi che rappresenta la parte della rata che serve a pagare gli interessi mensili alla banca o finanziaria e una quota capitale che serve a rimborsare alla banca una quota mensile del capitale ottenuto col mutuo o prestito. Solo questa parte, la quota capitale, serve a ridurre il capitale residuo cioè il capitale ancora da rimborsare alla banca.

### **Come si calcola un piano di ammortamento?**

La maggior parte dei piani di ammortamento è un piano di ammortamento alla francese, detto anche a rata costante. Questo significa che nel corso della durata del finanziamento la rata mensile resta sempre la stessa, ma la quota interessi diminuisce nel tempo, mentre cresce la quota capitale; questo accade perché la quota interessi è calcolata ogni mese applicando il tasso di interesse mensile al capitale residuo relativo alla rata precedente che ovviamente nel corso del tempo diminuisce. Per effetto di questo ogni mese, la quota capitale cresce visto che è data dalla differenza tra rata mensile costante e quota interessi decrescente.

Nel caso di un prestito o mutuo a tasso fisso, visto che il tasso d'interesse è costante nel tempo, questa è la situazione tipica. Ma se il tasso è variabile, in realtà ogni mese viene ricalcolata la rata e la quota interessi che può crescere o diminuire a seconda di quanto crescono o diminuiscono i tassi di mercato (cioè l'Euribor). Dunque, potrebbe anche accadere che nel corso del tempo, in realtà, la quota interessi cresca, facendo crescere anche la rata mensile. Per questo motivo quando si sottoscrive un mutuo a tasso variabile il piano di ammortamento consegnato insieme al mutuo non dà indicazioni precise sul pagamento delle rate. Le date di scadenza sono ovviamente da rispettare ma la rata e le quote interessi e capitale indicate sono solo una fotografia del giorno della stipula del mutuo destinata a cambiare nel tempo. Nel caso di un mutuo a tasso variabile dunque per conoscere esattamente il residuo ancora da pagare occorre verificare le comunicazioni che arrivano periodicamente dalla banca o chiedere direttamente all'istituto di credito il residuo ancora da pagare. Questa informazione è fondamentale se si decide di fare un'estinzione anticipata o una surroga del mutuo. Infatti, in caso di estinzione anticipata (ne parleremo nei paragrafi successivi) occorre versare alla banca il residuo ancora da pagare. I mutui stipulati dal 2007 in avanti non hanno una commissione di estinzione anticipata, mentre ce l'hanno quelli più vecchi ma ridotta grazie all'Accordo Abi-consumatori del 2008 (vedi paragrafo più avanti). Per i mutui stipulati prima del 2007 dunque per l'estinzione anticipata sarà da pagare alla banca il residuo più una commissione calcolata applicando la percentuale

ridefinita secondo l'Accordo Abi-consumatori al residuo. Sempre il residuo è fondamentale per cercare le offerte di surroga. Infatti sarà proprio il capitale residuo del vecchio mutuo il capitale del nuovo mutuo erogato dalla nuova banca grazie alla surroga.

Esistono altri piani di ammortamento sicuramente meno diffusi del piano di ammortamento alla francese. Per esempio, il piano di ammortamento italiano, in cui la quota capitale è sempre la stessa data dalla divisione di capitale finanziato e numero di rate. La quota interessi sarà invece decrescente sempre calcolata come prodotto tra tasso d'interesse e capitale residuo che ovviamente diminuisce nel tempo. In questo modo anche la rata sarà decrescente nel tempo; fermo restando che in un mutuo a tasso variabile gli interessi cambiano nel tempo e dunque potrebbero anche crescere nel tempo e così anche la rata del mutuo. C'è poi anche il particolare piano di ammortamento alla tedesca in cui la prima rata è costituita da soli interessi e le successive da solo capitale diviso per il numero delle rate.

## Un piccolo esempio

Matteo ha chiesto un mutuo di 100.000 euro durata 20 anni al tasso di interesse annuo fisso del 2% (tasso mensile 0,167%).

Ecco il suo piano di ammortamento alla francese che avrà una rata mensile costante di 505,88 euro. Come si può vedere nel piano sotto la quota interessi (pari al tasso di interesse mensile per il residuo precedente) diminuisce nel tempo fino a diventare 0,84 euro nell'ultima rata, mentre la quota capitale (rata meno quota interessi) cresce fino a diventare 505,04 euro.

Anche il capitale residuo diminuisce nel tempo e, per ogni scadenza, è pari al capitale residuo precedente meno la quota capitale (vedi la tabella a [pagina 67](#)).

## L'accollo di un mutuo già esistente

Accollarsi un mutuo o fare l'accollo di un mutuo significa assumere l'obbligo di pagare le rate di quel finanziamento. L'accollo del mutuo è dunque una dichiarazione (una scrittura privata autenticata dal notaio) con la quale una persona si obbliga, nei confronti della banca, a pagare le rate successive (comprendenti del rimborso di capitale e interessi) fino alla scadenza del mutuo, esattamente come avrebbe dovuto fare il mutuatario originario.

L'accollo viene utilizzato quando si acquista una casa sia da un privato che da una impresa e può riguardare anche le case in costruzione.

- **Acquisto di una casa già finita da un privato** Con l'accollo l'acquirente della casa subentra nel mutuo già in corso impegnandosi a pagare le rate future fino alla scadenza originaria. Per l'acquirente della casa il risultato è

lo stesso che otterrebbe con la stipula di un nuovo mutuo, con il vantaggio di non dovere iscrivere una nuova ipoteca e quindi non dover fare un atto di mutuo nuovo con i relativi costi notarili. Può accadere che quando si acquista una casa da un privato questa abbia già un'ipoteca iscritta per un mutuo. Se l'acquirente non si ha bisogno di un mutuo, non c'è ovviamente alcun problema perché il precedente proprietario estinguerà il mutuo con quanto ottenuto dalla vendita e il mutuo sarà estinto e con esso anche la relativa ipoteca. Se invece per acquistare c'è bisogno di un mutuo, ovviamente è da considerare che una banca difficilmente concederà un mutuo su una casa che ha già un'ipoteca in corso. Si hanno così due possibilità: o si fa un incontro unico davanti al notaio in cui contemporaneamente si estingue il vecchio mutuo con relativa ipoteca e si stipula il nuovo con successiva iscrizione ipotecaria. Ipotesi questa che la banca nuova potrebbe non accettare anche perché c'è un periodo di tempo che intercorre tra cancellazione della vecchia ipoteca e iscrizione della nuova. Oppure si può fare un accollo del mutuo già presente sull'abitazione. La banca farà ovviamente anche in questo caso un'analisi dell'affidabilità finanziaria del nuovo cliente e solo con esito positivo accetterà l'accollo che si fa con una scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

- **Accollo del mutuo per una casa in costruzione** Sono spesso le stesse imprese costruttrici a proporre agli acquirenti l'accollo del mutuo stipulato da loro stesse per finanziare la costruzione dell'immobile. L'acquirente deve valutare ovviamente la convenienza del mutuo esistente, perché l'accollo comporta l'accettazione di tutte le condizioni già fissate. Bisogna esaminare attentamente la durata residua, il tasso di interesse e l'importo della rata, per essere sicuri che siano adatti alle proprie esigenze. Eventualmente dopo l'accollo o in contemporanea si può pensare a una variazione delle condizioni del mutuo con una rinegoziazione, che però la banca non è obbligata ad accettare.

Il mutuo stipulato da un'impresa costruttrice è concesso e stipulato dalla banca per l'intero fabbricato. Dunque, prima di fare l'accollo, occorrerà "frazionare" il mutuo.

Si parla di frazionamento di un mutuo quando il mutuatario originario cioè il costruttore richiede alla banca di suddividere l'importo del rimborso del mutuo stesso per un certo numero di parti, che corrispondono al numero di lotti venduti singolarmente, con conseguente richiesta anche di frazionamento dell'ipoteca.

I costruttori hanno convenienza a coprire i costi di costruzione accendendo un mutuo, di norma a condizioni particolari (i cosiddetti mutui costruzioni). La banca a sua volta, per tutelarsi, richiede come ulteriore forma di tutela l'iscrizione di ipoteca sul terreno edificabile, dove verranno costruiti gli immobili. Ciò implica, anche per una questione legata ai costi, che il costruttore

## Esempio di un piano di ammortamento di un mutuo a tasso fisso

Numero rata	Scadenza	Rata	Quota interessi	Quota capitale	Capitale residuo
1	15/12/20	€ 505,88	€ 166,67	€ 339,22	€ 99.660,78
2	15/01/21	€ 505,88	€ 166,10	€ 339,78	€ 99.321,00
3	15/02/21	€ 505,88	€ 165,54	€ 340,35	€ 98.980,65
4	15/03/21	€ 505,88	€ 164,97	€ 340,92	€ 98.659,74
5	15/04/21	€ 505,88	€ 164,40	€ 341,48	€ 98.298,25
130	15/09/31	€ 505,88	€ 85,38	€ 420,51	€ 50.805,56
131	15/10/31	€ 505,88	€ 84,68	€ 421,21	€ 50.348,35
132	15/11/31	€ 505,88	€ 83,97	€ 421,91	€ 49.962,44
133	15/12/31	€ 505,88	€ 83,27	€ 422,61	€ 49.539,83
134	15/01/32	€ 505,88	€ 82,57	€ 423,32	€ 49.116,51
135	15/02/32	€ 505,88	€ 81,86	€ 424,02	€ 48.692,49
235	15/06/40	€ 505,88	€ 5,03	€ 500,85	€ 2.516,82
256	15/07/40	€ 505,88	€ 4,19	€ 501,69	€ 2.015,13
237	15/08/40	€ 505,88	€ 3,36	€ 502,52	€ 1.512,61
238	15/09/40	€ 505,88	€ 2,52	€ 503,36	€ 1.009,24
239	15/10/40	€ 505,88	€ 1,68	€ 504,20	€ 505,04
240	15/06/40	€ 505,88	€ 0,84	€ 505,04	€ 0,00

(o la ditta di costruzioni) sia titolare di un unico mutuo garantito da una sola ipoteca, anche se molto probabilmente verranno edificate diverse unità immobiliari. A monte, infatti, sarebbe eccessivamente complesso e costoso stabilire l'importo del mutuo che verrà usato per la realizzazione di ciascuna unità immobiliare. L'ipoteca, che è a garanzia del mutuo (tanto più che l'iscrizione avviene sul terreno, dato che le unità non sono ancora realizzate) a sua volta è unica e indistinta, è quindi necessario poi il frazionamento anche perché i costruttori hanno anche interesse a proporre l'accollo del mutuo da parte degli acquirenti, dato che in questo modo dividono almeno una parte di costi di accensione del mutuo. Inoltre, spesso, proprio al momento della stipula del mutuo con la banca, le stesse imprese edili stringono anche

accordi con loro, atti ad agevolare le procedure di accollo delle quote del mutuo agli acquirenti. Ma per poter vendere un'unità immobiliare, anche se l'acquirente non vuole avvalersi dell'accollo, questa deve essere libera da qualsiasi gravame (quindi nessuna ipoteca). Altresì ci deve essere una connessione diretta tra la porzione di mutuo che viene accollata, con l'unità immobiliare (o lotto) che viene acquistata e la relativa ipoteca. Il frazionamento è in sostanza la procedura che permette di dividere il mutuo per le varie unità immobiliari, con divisione anche delle varie ipoteche. Dopo si può fare l'accollo del mutuo per il singolo appartamento.

## Valutate la convenienza dell'accollo

Non è detto che l'accollo sia conveniente veramente, ma bisogna fare attenzione a queste situazioni:

- che i pagamenti precedenti siano stati regolari per non assumersi l'obbligo di pagare anche costi eccessivi legati al ritardo;
- che la banca non applichi in caso di accollo delle condizioni peggiorative rispetto a quelle iniziali riservate per esempio ai costruttori;
- che la banca non vi chieda di acquistare prodotti che non sarebbero in realtà obbligatoriamente da sottoscrivere. La banca vi potrebbe chiedere di aprire un conto corrente o di acquistare da lei la polizza sulla casa o una polizza a copertura del credito. Si tratta di richieste illecite, di comportamenti scorretti come sancito dall'articolo 21 del Codice del consumo (D. Lgs. 206/2005).

Inoltre, in caso di accollo su un mutuo di una casa in costruzione, sul frazionamento bisogna essere pignoli e accertarsi (facendo riferimento a un notaio di fiducia) che l'iscrizione dell'ipoteca corrisponda al lotto acquistato. L'accollo, dunque, può essere un affare per entrambe le parti. Unico neo il fatto che bisogna accettare le condizioni inizialmente pattuite dal primo mutuatario; ma ricordiamo che dopo l'accollo si può sempre cercare di modificare le condizioni del mutuo in due modi:

- con una rinegoziazione con la banca originaria cambiando tasso, durata, spese. Attenzione però la banca non è obbligata ad accettare una rinegoziazione; se la concede la si fa con una semplice scrittura privata senza costi notarili;
- con una surroga. In questo caso si possono cercare sul mercato offerte di altre banche più convenienti e quindi trasferire il capitale del mutuo alla nuova banca senza spese, di nessun tipo, neppure notarile.

## Tutti i passi per scegliere il mutuo

- **Tempo** Dedicate del tempo alla scelta del mutuo che fa per voi. Non accontentatevi dell'offerta della banca in cui avete il conto corrente, ma confrontate più offerte. Il contratto di mutuo vi impegna per un ammontare consistente e per lunghe durate, è bene sceglierlo accuratamente, senza lasciarsi abbindolare dall'offerta di una sola banca, ma facendo confronti approfonditi sulla base della documentazione precontrattuale. Il nostro servizio di comparazione online vi dà una mano; lo trovate sul nostro sito [www.altroconsumo.it/mutui-confronta-e-scegli](http://www.altroconsumo.it/mutui-confronta-e-scegli).
- **Informativa precontrattuale** Chiedete sempre i foglietti informativi del mutuo e poi un preventivo per iscritto utile per il confronto che vi permette di avere informazioni standardizzate e personalizzate, riportando tutte le condizioni economiche del mutuo e il piano di ammortamento.
- **Tasso** Scegliete bene la tipologia di tasso. Il tasso fisso vi permette di avere una rata costante e sempre uguale per tutta la durata del mutuo; ma d'altra parte non vi permette di avvantaggiarvi di eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso variabile prevede la definizione periodica della rata, che dunque cambia sempre nel corso del piano di ammortamento. Può essere un prodotto molto rischioso in caso di aumento dei tassi di mercato; d'altra parte, se i tassi sono in diminuzione, vi permette di beneficiare della riduzione della rata. Oggi senza ombra di dubbio le dinamiche di mercato rendono molto vantaggioso il tasso fisso.
- **TAEG** L'indicatore da considerare per la scelta del mutuo migliore è il TAEG (Tasso annuo effettivo globale), e che include oltre al TAN (Tasso annuo nominale) anche le spese del mutuo (istruttoria, perizia, assicurazioni obbligatorie, imposte). Nel caso di un mutuo a tasso variabile occorre però considerare che il TAEG indicato nei moduli precontrattuali (e persino quello del giorno della stipula, si riferisce al giorno del confronto e non tiene conto delle variazioni del tasso nel tempo. Scegliete il tasso variabile se siete in grado di sopportare un aumento della rata periodica fino al 30%.
- **Tasso BCE** Dal primo gennaio 2009 le banche che offrono mutui indicizzati all'Euribor devono offrire anche mutui indicizzati al tasso BCE (lo prevede il D. Lgs. 185/2008 convertito in Legge 2/2009). Sicuramente il tasso BCE è molto più stabile dell'Euribor, determinato ogni giorno sul mercato interbancario e che ha valori differenti a seconda che si parli di Euribor 1 mese, 3 mesi e 6 mesi, base 360 o 365. Attenzione però allo spread, la percentuale che la banca aggiunge al tasso di mercato (Euribor o BCE) per determinare il tasso finito del mutuo. Abbiamo verificato che gli spread applicati dalle

banche sui contratti indicizzati al tasso BCE sono più alti di quelli applicati sui mutui indicizzati all'Euribor, e questo vanifica la scelta del tasso BCE. La scelta va fatta comunque sempre in base al TAEG. E comunque a oggi la scelta migliore è il tasso fisso.

- **Tasso misto** Abbiamo analizzato le offerte di tasso misto presenti sul mercato. Si tratta di prodotti a tasso variabile dotati di un paracadute per salvaguardare il mutuatario da una crescita eccessiva della rata periodica. Hanno tutti delle pecche (fatti i dovuti calcoli si spende comunque di più di un mutuo variabile tradizionale) e dunque è meglio preferire un tasso variabile tout court, sempre che si sia in grado di sopportare un aumento della rata periodica fino a un terzo. Altrimenti meglio pensare a un tasso fisso o a un tasso misto che dà la possibilità di una rata periodica più contenuta di un tasso fisso, ricordandosi però che si pagherà complessivamente più di un tradizionale variabile.
- **Tassi in crescita** Nella scelta del tasso variabile oggi, occorre anche tener presente che i tassi di mercato, superata la crisi, sicuramente cresceranno. Certo non in maniera veloce; le Autorità terranno sicuramente conto del fatto che una crescita dei tassi eccessiva e troppo rapida penalizzerebbe le attività di investimento delle imprese e dunque la crescita economica. Bisogna anche considerare che in un piano di ammortamento con rate costanti le quote interessi sono decrescenti e le quote capitali crescenti nel corso del tempo. Questo fa sì che gli aumenti del tasso d'interesse siano maggiormente evidenti soprattutto all'inizio del mutuo, quando il capitale residuo su cui viene calcolata la quota interessi è più alto. A mano a mano che ci si avvicina alla scadenza del mutuo l'aumento dei tassi ha effetti ridotti sulla rata periodica.
- **Spread** Attenzione agli spread. Questa parte del tasso è fissa. Ciò significa che quando l'Euribor o il tasso BCE cresceranno, alla fine della crisi, i tassi dei mutui potrebbero essere molto alti se lo spread è alto.
- **Tasso fisso** I tassi fissi hanno invece oggi valori minimi, quindi sono da consigliare. Si paga davvero poco per assicurarsi una rata fissa nel tempo.
- **Rinegoziare** La normativa ha individuato dei diritti a tutela della mobilità dei consumatori, per cui la scelta fatta all'inizio si può cambiare con meno difficoltà rispetto al passato. In caso di difficoltà, ci sono vari modi per ridurre una rata. Se la banca lo concede è possibile rinegoziare lo spread usando una semplice scrittura privata senza i costi notarili di un nuovo atto pubblico.
- **Cambiare** Se poi la banca non vuole concedere la riduzione dello spread, allora si può pensare a un cambio di operatore. Tra qualche anno si potrà cambiare banca alla ricerca di condizioni migliori usando la portabilità

del mutuo prevista dal TUB (D. Lgs. 385/1993 art. 120 quater). Grazie a questa norma è possibile trasferire il capitale residuo di un mutuo a una nuova banca usando la surrogazione dell'ipoteca, senza costi, neppure quelli notarili. Inoltre non si pagano neppure le imposte sul finanziamento (0,25% o 2% per acquisto di seconde case) e l'imposta ipotecaria e catastale. Si paga solo la tassa ipotecaria per l'iscrizione della surrogazione nei registri immobiliari di 35 euro.

- **Estinguere** Inoltre dal 2007 tutti i nuovi mutui per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari per abitazioni, negozi o uffici non hanno più la commissione di estinzione anticipata. E ciò rende possibile, se si ha a disposizione una certa somma, il rimborso di tutto o parte del capitale residuo. Se si riduce in parte il capitale residuo è possibile ridurre l'ammontare della rata periodica del mutuo. È necessario sapere che è un vostro diritto ridurre in tutto o in parte il capitale residuo del mutuo. La banca non può impedirlo.
- **Reclamare** In caso di ostacoli potete fare reclamo per iscritto alla banca, che vi deve rispondere entro 30 giorni 60 giorni; se non lo fa o vi dà una risposta non soddisfacente, allora potete fare ricorso all'Arbitro bancario e finanziario (ne abbiamo parlato nell'Introduzione a questa guida).



# 2

## Che cosa chiedere in banca?

Quando si sceglie un mutuo è importante non basarsi sulla sola offerta della banca in cui si ha il conto corrente. È fondamentale confrontare un numero ampio di offerte; sul mercato infatti si trova davvero di tutto e c'è grande possibilità di risparmiare. Il consumatore ha uno strumento utilissimo per il confronto: l'informativa precontrattuale, cioè il diritto a conoscere dettagliatamente le condizioni del mutuo, prima della firma definitiva.

### L'informativa precontrattuale

La trasparenza è essenziale nell'offerta di tutti i contratti bancari, ma lo è maggiormente per il contratto di mutuo che ha una durata molto lunga (si va da un minimo di 5 anni a un massimo di 30 o addirittura 40 anni, in alcuni casi si arriva anche a 50 anni) e viene stipulato per importi elevati (l'importo medio è oggi superiore ai 120.000 euro e la durata media supera i 20 anni). È quindi fondamentale per il cliente poter raccogliere tutte le informazioni economiche e giuridiche legate al rapporto in modo che possa confrontare le offerte esistenti sul mercato e scegliere la soluzione "migliore" per lui. Esistono alcuni strumenti a disposizione dei consumatori per raccogliere informazioni prima della scelta definitiva.

In Italia esiste una regolamentazione specifica sull'informativa da dare ai clienti (la cosiddetta Legge sulla trasparenza bancaria, rivista nel 2019), che obbliga gli istituti a mettere a disposizione della clientela i foglietti informativi, datati e aggiornati, dei loro prodotti inclusi i mutui, oltre a una sintesi delle condizioni contrattuali. Inoltre, in base alle nuove norme sulla trasparenza, deve essere consegnata al potenziale cliente, tutta la documentazione precontrattuale, prima che venga definitivamente concluso il contratto. La banca o la finanziaria, se il cliente ne fa richiesta, deve consegnargli copia completa del testo contrattuale, comprensivo delle condizioni generali di contratto idoneo per la stipula, prima della firma definitiva. La consegna della copia non impegna poi alla conclusione del contratto. Il documento informativo relativo ai mutui si chiama "Informazioni generali sul credito immobiliare". Questa è una novità della direttiva sul credito ipotecario e del suo decreto di recepimento. Le nuove norme del 2018 prevedono che il finanziatore:

- metta a disposizione del cliente il documento chiara e aggiornato chiamato Informazioni sul credito immobiliare;
- consegni al cliente il PIES, prospetto informativo europeo standardizzato e personalizzato utile per i confronti tra le varie offerte di mercato;
- conceda al cliente un periodo di riflessione di almeno 7 giorni consegnandogli il PIES vincolante per la banca insieme alla bozza di contratto;
- fornisca al cliente una consulenza adeguata, senza conflitti di interessi, spiegando in maniera chiara il prodotto mutuo ed eventuali prodotti o servizi accessori.

Banca d'Italia ha reso standard il documento chiamato "Informazioni generali sul credito immobiliare" che quindi ha struttura e informazioni simili tra tutte le banche.

## Cosa contiene il PIES

Il prospetto informativo europeo standardizzato ha una struttura tipica indicata dall'allegato 4E del provvedimento della Banca d'Italia sulla trasparenza bancaria del 2019.

Viene consegnato al cliente però solo dopo che ha fatto formale richiesta del mutuo e quindi quando la banca ha accertato la concedibilità del mutuo. Insomma troppo tardi per poter fare dei confronti; per quelli bisogna usare i preventivi scritti e i foglietti informativi. Il PIES ha validità di almeno 7 giorni ed è vincolante per la banca. È comunque molto utile per poter capire in dettaglio quali condizioni avrà il mutuo senza troppo sorprese davanti al notaio. Insieme al PIES viene anche consegnata copia del contratto di mutuo e il piano di ammortamento ma solo se il tasso è fisso. Il PIES si compone di 15 sezioni:

- 1. Denominazione dell'istituto** Il nome della banca che eroga il mutuo.
- 2. Eventuale intermediario** Agente o mediatore che colloca il prodotto e sua eventuale remunerazione.
- 3. Descrizione del mutuo**
  - nome del prodotto;
  - modalità di rimborso (rateale, in unica soluzione);
  - tipo di garanzia richiesta (per esempio ipoteca di primo grado);
  - durata del mutuo;
  - eventuale indicazione di un terzo garante, qualora richiesta.
- 4. Tasso d'interesse e altre spese**
  - TAEG;
  - TAN (Tasso annuo nominale), indicatore di mercato e spread;
  - spese una tantum (quelle che si pagano in un'unica soluzione al momento della stipula);
  - spese periodiche (che invece sono aggiunte alla rata);
  - altre spese non incluse nel TAEG.
- 5. Frequenza e numero delle rate** In questa sezione viene indicata ogni quanto si deve pagare la rata (ogni mese, ogni tre mesi ecc.) e il numero complessivo di rate da pagare.
- 6. Importo di ciascuna rata** In caso di mutuo a tasso fisso ci sarà l'ammontare della rata che sarà uguale per tutte le scadenze mentre ci saranno avvisi diversi nel caso di mutui a tasso variabile o tasso misto o in caso di rate composte da soli interessi in determinati momenti della vita del mutuo.
- 7. Tabella di ammortamento esemplificativa** Questa tabella sarà presente solo in caso di mutui a tasso fisso. Riporterà a rata, la scadenza, la quota capitale e la quota interessi e il residuo da pagare.
- 8. Obblighi supplementari** In questa sezione si esplicita che le condizioni illustrate nel documento potrebbero venir meno e cambiare in caso di mancato rispetto degli obblighi qui esplicitati.
- 9. Estinzione anticipata** In questa sezione si esplicita che il mutuo si può in qualsiasi momento estinguere anticipatamente senza il pagamento di alcuna penale.
- 10. Opzioni flessibili** In questa sezione si esplicita la possibilità di trasferire il mutuo ad altra banca usando la portabilità/surrogazione. Nel caso si

**Modulo Prospetto Informativo Europeo Standardizzato****Testo introduttivo**

Il presente documento è stato redatto per [ ] in data 03/09/2019

NDG: [ ] Numero rapporto: [ ]

Il presente documento è stato redatto in base alle informazioni da Lei fornite finora e alle condizioni attuali del mercato finanziario.

Le informazioni di seguito fornite sono valide fino al 17/09/2019. Dopo tale data le informazioni potrebbero variare in linea con le condizioni di mercato.

Il presente documento non implica alcun obbligo da parte di Banca [ ] di concedere il credito.

**1. Finanziatore**

--

**2. Intermediario del credito**

--

**3. Caratteristiche principali del contratto di credito**

Importo e valuta del contratto di credito da concedere: 110.000,00 EURO

Durata del contratto di credito: 360 mesi di ammortamento, con preammortamento fino al 30/09/2019. Si precisa che durante il periodo di preammortamento la rata risulta composta di soli interessi.

Tipo contratto di credito: mutuo ipotecario a privati con finanza agevolata a tasso fisso. La modalità di rimborso prevista è PIANO FRANCESE - RATA COMPOSTA DI CAPITALE INTERES SI ED ONERI

Tipo di tasso di interesse applicabile: FISSO

Importo totale dovuto: 133.514,10 EURO

Ciò vuol dire che Lei rimborserà 1,21376 EURO per ogni EURO preso in prestito.

Il credito è garantito da un'ipoteca

Valore stimato del bene immobile ai fini della predisposizione del presente prospetto informativo: 111.000,00 EURO

Il contratto è assistito dalla seguenti garanzie

IPOTECA SU BENI IMMOBILI PRIMO GRADO

GARANZIA FONDO CONSAP

**4. Tasso d'interesse e altri costi**

Il tasso annuo effettivo globale (TAEG) rappresenta il costo totale del contratto di credito espresso in percentuale annua. Il TAEG consente al consumatore di confrontare le varie offerte.

Pag. 1 di 11

NDG: [ ]  
 INTESTAZIONE: [ ]  
 DATA E ORA DI STAMPA: 3/9/2019 17:14:7

**Modulo PIES**

Importo massimo finanziabile, in percentuale del valore di perizia dell'immobile o delle opere oggetto di finanziamento.

esplicitano anche altre opzioni di flessibilità come per esempio la possibilità di saltare il pagamento di alcune rate o di posticiparle.

**11. Altri diritti del consumatore** In questa sezione si indica il periodo di tempo a disposizione del consumatore per accettare l'offerta.

**12. Reclami** In questa sezione viene spiegato come si può reclamare in caso di problemi. Saranno indicati i contatti dell'Ufficio reclami della banca, le modalità di reclamo, i tempi di risposta e quindi la possibilità di proseguire con un sistema di risoluzione extragiudiziale delle controversie quale è l'Arbitro bancario e finanziario.

**13. Inosservanza degli obblighi previsti dal contratto di credito: conseguenze per il debitore** In caso di mancato pagamento della rata o di pagamento in ritardo ci saranno conseguenze legali e economiche che qui sono esplicitate (per esempio spese ulteriori, tassi di mora e nei casi più gravi lo scioglimento del mutuo).

**14. Informazioni supplementari** Tra le altre cose in questa sezione si esplicita la possibilità che ha il cliente di chiedere bozza delle condizioni contrattuali del mutuo.

**15. Autorità di vigilanza** Ovviamente la banca è soggetta alla vigilanza di Banca d'Italia; sarà indicato il suo sito web e i suoi contatti. In caso di intermediario del credito sarà soggetto alla vigilanza di OAM, l'organismo di vigilanza degli agenti e dei mediatori creditizi.

## **Verso un mercato unico europeo del credito ipotecario**

Il PIES è una novità della direttiva europea sul credito ipotecario 2014/17 recepita in Italia con D. Lgs. 72/2016 e che come obiettivo ultimo quello di creare in Europa e un mercato unico dei mutui con tutele identiche per i consumatori, che potranno confrontare offerte di operatori di diversi paesi dell'Unione, avendo identici diritti e tutele, previsti per legge.

Altroconsumo è favorevole alla nascita di un vero mercato unico del credito ipotecario: un numero maggiore di operatori comporta maggiore concorrenza e dunque migliori condizioni per i consumatori. Ma per avere un più efficiente mercato interno, grazie a una più ampia scelta nelle offerte, bisogna assicurare un livello più alto di protezione per i consumatori in tutta Europa.

Occorre perciò creare un vero mercato unico dei sistemi di protezione per i consumatori, sotto vari aspetti, iniziando dalle modalità principali con cui il

cliente entra in contatto con gli operatori: l'informativa precontrattuale e la pubblicità. Tutti i consumatori europei devono poter raccogliere informazioni sul mutuo prima della sua sottoscrizione. Purtroppo il fatto che in Italia il PIES sia consegnato dalla banca al cliente solo dopo la sua scelta definitiva lo rende inutile come strumento di comparazione consapevole.

Inoltre occorre conservare le maggiori tutele previste in Italia per i clienti rispetto agli altri Paesi.

Per esempio occorre evitare le vendite combinate e condizionate, che obbligano il cliente a sottoscrivere insieme al mutuo altri prodotti come polizze o conti correnti per avere il prestito o per averlo a determinate condizioni. Si tratta di offerte confuse in cui non si fa l'interesse del cliente, ma solo quello economico della banca.

Il mutuo è un prodotto complesso che deve essere spiegato al cliente. Nelle nuove norme viene definito il ruolo di consulenti indipendenti che non siano solo "venditori". Le norme ci sono ma non basta. Occorre educare i consumatori a chiedere informazioni, ma anche gli operatori a darle nel modo più chiaro possibile, perché la scelta del mutuo possa essere fatta nel modo più consapevole.

L'obiettivo deve essere quello di vendere al cliente il prodotto più adatto alle sue esigenze, non quello che il consulente deve vendere a causa degli incentivi, previsti dalle politiche di remunerazione delle banche. Le norme sulla mediazione creditizia, entrate in vigore ad aprile del 2012, rendono il mediatore un consulente indipendente, qualificato e formato, dotato di adeguata capacità reddituale e di potere contrattuale per poter concordare con le banche condizioni più favorevoli al cliente.

È indubbio che il prestito debba essere concesso solo a chi è affidabile finanziariamente; la nostra richiesta è quella di prevedere, nel lungo termine, la creazione di una Centrale rischi unica europea che permetta l'accesso a tutti gli operatori e al cliente in modo che possa controllare con facilità eventuali segnalazioni non corrette.

È necessario anche che il mutuo sia adeguato alle esigenze del cliente; l'adeguatezza è il corollario di una vera consulenza indipendente che faccia l'interesse del cliente e non quello della banca/finanziaria. Infine devono rimanere ed essere ampliate dappertutto in Europa le regole sulla surroga gratuita e sull'estinzione anticipata senza penali. Il cliente deve poter cambiare operatore senza costi e facilmente; le norme europee dovrebbero prendere spunto dall'Italia, dove dal 2007 non ci sono più penali di estinzione anticipata ed è possibile, grazie alle norme sulla portabilità, il trasferimento del mutuo senza costi neppure notarili.

Infine servono sanzioni efficaci e persuasive per gli operatori scorretti e nel lungo termine la nascita di un'Autorità unica di controllo in Europa. Solo in questo modo le tutele per tutti i clienti saranno uguali in tutti i paesi dell'Unione; gli operatori scorretti saranno vigilati e sanzionati allo stesso modo.

## Le spese del mutuo

Gli interessi sono solo una parte delle spese che il mutuatario dovrà pagare per il mutuo. Ci sono una serie di spese implicite nella gestione e nell'ottenimento del mutuo che bisogna prendere in considerazione per valutare il costo del finanziamento.

Ecco un elenco delle principali.

- **TAN** È il Tasso annuo nominale, pari alla somma del parametro di mercato (IRS, Euribor o tasso BCE) più lo spread applicato dalla banca.
- **Istruttoria** È l'insieme delle pratiche e delle formalità necessarie a concedere ed erogare il mutuo. In genere nei foglietti informativi è indicato il tempo impiegato dalla banca per concludere l'istruttoria.
- **Perizia** È la relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare per concedere il mutuo.
- **Avviso scadenza rata** Ogni mese la banca invia al cliente un avviso sulla prossima rata del mutuo da pagare. Per ogni singolo invio è previsto un costo.
- **Comunicazioni di legge** In base al TUB, nei contratti di durata, la banca deve inviare al cliente un rendiconto riepilogativo delle condizioni del mutuo almeno una volta all'anno, e ogni volta che si verificano variazioni.
- **Imposta sostitutiva** Il contratto di mutuo è soggetto all'imposta sostitutiva nella misura dello 0,25% del finanziamento concesso o del 2% per la seconda casa (invece dell'imposta di registro, ipotecaria, catastale e delle tasse sulle concessioni governative). Questa imposta viene trattenuta direttamente dalla banca, al momento dell'erogazione del finanziamento.
- **Commissione d'intermediazione** Se il mutuo viene stipulato con la banca grazie all'intervento di un mediatore creditizio o di un agente in attività finanziaria, si deve pagare anche una commissione per l'operato del terzo professionista.
- **Spese conto corrente** La banca obbliga spesso il mutuatario, per concedergli il mutuo, ad aprire un conto corrente presso di lei. Occorre dunque considerare tra le spese del mutuo anche le spese di gestione e il bollo del conto corrente. Il conto corrente, dopo la concessione del mutuo, può essere tranquillamente chiuso. Le rate possono essere pagate con addebito diretto su un altro conto corrente. Questa pratica è ora considerata scorretta.

- **Assicurazione incendio** In base alle disposizioni di Banca d'Italia, l'immobile su cui viene iscritta ipoteca deve essere assicurato contro il rischio di incendio e scoppio. La banca fa pagare spesso al cliente il costo della copertura di cui lei stessa è beneficiaria. Ci sono però molti operatori che, pur avendo loro stessi siglato un accordo con una compagnia assicurativa, per offrire una polizza casa ai loro mutuatari non fanno pagare nulla al cliente. Questa dovrebbe essere la prassi dall'aprile 2012. Se si paga qualcosa il beneficiario sarà il cliente.
- **Assicurazione CPI (*Credit Protection Insurance*)** In molti casi le banche vincolano l'erogazione del mutuo alla stipula di un'assicurazione vita a copertura del rischio di credito. La polizza in pratica garantisce la copertura del debito residuo del mutuo nel caso in cui il mutuatario muoia, abbia un'invalidità permanente e in alcuni casi perda il posto di lavoro. Può avere una sua utilità, ma non per tutti. Dunque valutatene i costi attentamente. Anche in questo caso da aprile 2012 la banca non può essere contemporaneamente venditrice e beneficiaria della copertura. Il cliente potrà scegliere dove acquistare la copertura.
- **Tasso di preammortamento** Il preammortamento è il periodo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e l'inizio del suo piano di ammortamento. Il piano di ammortamento, infatti, inizierà nel momento in cui avviene l'effettiva iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari (in genere avviene 10-15 giorni dopo la stipula dell'atto di mutuo davanti al notaio). Nel preammortamento si paga una rata composta da soli interessi e non invece da quota capitale. Dunque il capitale residuo del mutuo inizierà a ridursi solo a partire dalla prima rata del piano di ammortamento. È importante verificare a quanto ammonta il tasso fatto pagare dalla banca per il preammortamento e chiedere che sia uguale al tasso che verrà applicato nel piano di ammortamento. Nei foglietti informativi è in genere indicato, oltre al tasso di preammortamento, anche qual è la durata del periodo di preammortamento.
- **Tasso di mora** È il tasso ulteriore che viene applicato alle rate in caso di ritardato pagamento rispetto alla scadenza prevista nel piano di ammortamento.
- **Costi notarili** L'atto di mutuo viene stipulato davanti al notaio, un professionista che viene pagato secondo il suo tariffario. Questi costi non vengono indicati nei foglietti informativi del mutuo che la banca vi fornisce. È importante chiedere più preventivi a diversi notai per essere in grado di fare una scelta ponderata e consapevole anche per il professionista che seguirà l'atto.

## II TAEG

Come si vede le spese sono davvero tante e diventa difficile valutarne il peso effettivo nel paragone tra più offerte. Esiste però uno strumento molto utile per il confronto: il TAEG (Tasso annuo effettivo globale), che è calcolato tenendo conto di interessi, spese bancarie e assicurative e imposte. In base alle disposizioni di trasparenza e a quanto previsto dal Testo unico bancario (D. Lgs. 385/1993) ogni documento consegnato dalla banca al cliente deve contenere informazioni sul TAEG del mutuo, che indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. È dunque una percentuale che esprime il costo effettivo del mutuo sulla base degli interessi da pagare e dell'insieme delle spese obbligatorie necessarie per ottenerlo e gestirlo. È molto utile perché evita di considerare a una a una tutte le spese che caratterizzano un finanziamento. Ed è diventato ancora più importante, perché più completo, dopo la riforma del credito al consumo che ha interessato anche i mutui. Nel calcolo rientrano:

- le spese di perizia e d'istruttoria;
- le spese assicurative (danni e vita) obbligatorie o necessarie per ottenere il mutuo alle condizioni pubblicizzate;
- il costo del conto corrente che la banca fa aprire obbligatoriamente per concedere il mutuo (spese di gestione e bolli);
- l'imposta sostitutiva;
- il costo di invio dell'avviso scadenza rata.

Come per il credito al consumo anche per i mutui, il TAEG assolve una funzione essenziale. Infatti, l'indicazione del costo complessivo del credito nella pubblicità, negli uffici commerciali dell'intermediario e nella documentazione messa a disposizione del consumatore, prima della conclusione del contratto, consente di disporre di informazioni omogenee e attendibili sul costo effettivo

### ESEMPIO PRATICO

Ipotizziamo un mutuo a tasso fisso di 100.000 euro per una durata di 20 anni, con TAN 1%, spese (perizia 1.000 euro, istruttoria 800 euro, avviso rata 1 euro cadauna, assicurazione incendio 800 euro, conto corrente costo annuo gestione 24 euro più bollo di 34,20 euro, imposta sostitutiva 250 euro).

La rata mensile sarà pari a 460 euro.

Il TAEG, comprensivo di interessi e di spese complessive, sarà pari al 6,27%.

È sulla base di questo tasso che occorre confrontare le offerte di diversi operatori per un mutuo a tasso fisso di 100.000 euro durata 20 anni.

del credito tra le varie offerte presenti sul mercato e di raffrontare la convenienza delle diverse offerte di credito. Ci sono poi ulteriori spese, che non entrano nel calcolo del TAEG, ma che è sempre opportuno tenere presenti, perché comunque rappresentano un esborso per chi chiede il mutuo: gli interessi di preammortamento, i costi notarili, oppure, in caso di pagamenti in ritardo, gli interessi di mora. A parte il costo del notaio, che è determinato dal suo tariffario, gli altri costi sono tutti descritti nel foglietto informativo del mutuo. Ricordate comunque che è sulla base del TAEG che deve essere scelto il finanziamento. Utilizzate il nostro calcolatore a vostra disposizione per verificare il costo del mutuo. Lo trovate su sito [www.altroconsumo.it/soldi/mutui/calcola-risparmia/calcola-taeg](http://www.altroconsumo.it/soldi/mutui/calcola-risparmia/calcola-taeg).

Nei documenti di trasparenza deve essere sempre riportato il TAEG, ma nella non tanto remota ipotesi (visti i risultati delle nostre inchieste), che i documenti non vi vengano consegnati, è bene raccogliere le informazioni sui costi a voce e il TAEG col nostro calcolatore.

## Quanto posso ottenere dalla banca?

Quanto capitale si può chiedere in prestito alla banca a seconda del proprio reddito mensile? Esistono ancora mutui al 100%? Di certo no, anzi oggi anche un mutuo all'80% è diventato una chimera.

Il capitale che la banca può erogare al mutuatario dipende da due diversi fattori che si combinano tra di loro determinando la somma erogabile.

- Il primo fattore è il reddito mensile del o dei mutuatari, visto che la banca eroga mutui con una rata mensile pari al massimo al 33% del reddito mensile. Questo limite si può innalzare con la presenza di garanzie ulteriori rispetto all'ipoteca, come la fideiussione di un parente, oppure riducendo l'ammontare della rata periodica del mutuo con la scelta di una durata più lunga del piano di ammortamento del mutuo. Si prende in genere in considerazione il reddito netto; per esempio, per i dipendenti, il valore dello stipendio netto come risulta dal cedolino.
- Il secondo elemento da prendere in considerazione è il valore di perizia della casa, infatti la banca eroga mutui pari a un massimo dell'80% del valore di perizia della casa e alcune banche riducono questa percentuale al 65-70%, se non addirittura al 50%.

Posti questi due limiti, il capitale erogabile è una cifra ben definita che può essere aumentata solo riducendo il tasso d'interesse o allungando la durata del mutuo. Per esempio se il reddito mensile netto è di 2.500 euro e il mutuo scelto è a tasso fisso del 2%, il valore erogabile dalla banca per 20 anni sarà

**Capitale erogabile in base al reddito mensile del mutuatario (in euro)**

Reddito	TAN	Capitale sostenibile per il mutuatario			Valore di perizia casa minimo per ottenere il capitale		
		Durata			Durata		
		20 anni	25 anni	30 anni	20 anni	25 anni	30 anni
<b>1.500</b>	3%	164.151	223.004	291.368	164.151	223.004	291.368
	2%	147.398	194.411	246.363	147.398	194.411	246.363
	1%	132.781	170.335	209.814	132.781	170.335	209.814
<b>2.500</b>	3%	273.585	371.673	485.614	273.585	371.673	485.614
	2%	245.664	324.018	410.604	245.664	324.018	410.604
	1%	221.301	283.892	349.690	221.301	283.892	349.690
<b>3.000</b>	3%	328.302	446.008	582.737	328.302	446.008	582.737
	2%	294.797	388.821	492.725	294.797	388.821	492.725
	1%	265.561	340.670	419.628	265.561	340.670	419.628
<b>3.500</b>	3%	383.019	520.342	679.860	383.019	520.342	679.860
	2%	343.930	453.625	574.846	343.930	453.625	574.846
	1%	309.821	397.448	489.566	309.821	397.448	489.566
<b>4.000</b>	3%	437.736	594.677	776.983	437.736	594.677	776.983
	2%	393.062	518.428	656.967	393.062	518.428	656.967
	1%	354.082	454.227	559.504	354.082	454.227	559.504

pari a 164.728 euro che peraltro potranno essere erogati solo se il valore di perizia della casa è di almeno 206.000 euro (ipotizzando che la banca eroghi l'80% del valore, altrimenti per percentuali inferiori, il valore di perizia della casa dovrebbe essere superiore). Fuori da questi parametri si potrà ottenere un mutuo solo con la garanzia ulteriore di un fideiussore. Oppure si dovrà ridurre l'ammontare richiesto.

Se volete capire quale mutuo potete permettervi in base al vostro reddito, potete consultare l'apposito calcolatore sul sito [www.altroconsumo.it/mutui-confronta-e-scegli](http://www.altroconsumo.it/mutui-confronta-e-scegli). Nella tabella qui in alto trovate alcuni esempi.

## Accantonare un deposito

È sempre importante avere una certa somma di denaro da parte. Questo perché il mutuo non coprirà mai tutto il valore della casa; in genere il 20%, se non di più, rimane a carico del mutuatario (grazie al Fondo statale di garanzia si può arrivare al 100%). Oltre a questo ci sono le spese accessorie che devono essere pagate di tasca propria, oppure attraverso il mutuo (ma verranno sottratte dal capitale erogato). Dunque tenete sempre ben presente che se dovete acquistare casa, il mutuo non sarà sufficiente a coprire tutta la cifra e tutte le spese. Con un piccolo esempio vogliamo mostrarvi quanto denaro occorre avere da parte per coprire le spese (ipotizziamo un mutuo per l'acquisto della prima casa con un capitale di 200.000 euro e un capitale erogabile pari all'80% del valore di perizia della casa):

- 500 euro imposta sostitutiva sul mutuo (pari allo 0,25% del mutuo);
- 50 euro per imposta ipotecaria prima casa;
- 50 euro per imposta catastale prima casa;
- 2.000 euro per imposta di registro;
- 250 euro per imposta di bollo;
- 2.500 euro per atto di acquisto e mutuo dal notaio.

In totale si arriva a 5.350 euro. A questo occorre aggiungere istruttoria e perizia (circa 800 euro) e l'assicurazione incendio obbligatoria (altri 1.000 euro). E così si arriva a 7.150 euro, a cui occorre aggiungere il 20% del valore di perizia dell'immobile e dunque nel caso ipotizzato sono altri 50.000 euro. Perciò per acquistare una casa del valore di 250.000 euro occorre avere da parte circa 60.000 euro (il 24% del suo valore).

## Altri requisiti per ottenere un mutuo

Il capitale che si può richiedere con un mutuo (parliamo dei prodotti standard) ha un valore minimo (di solito 50.000 euro) e un valore massimo (di solito non più di 1 milione di euro). Di rapporto capitale erogato valore di perizia abbiamo già parlato prima.

- **L'età** Un mutuo può essere stipulato da chiunque sia maggiorenne; anche i minorenni possono stipulare un mutuo ma solo se rappresentati da genitori o tutori e comunque su autorizzazione del giudice tutelare. Ma c'è un limite massimo di età per contrarre un mutuo, fissato di solito a massimo 70 anni. Se il mutuo è cointestato, cioè è intestato a due o più soggetti, basta che uno solo dei cointestatari rispetti questo limite di età. La durata minima di un mutuo è di solito 10 anni e la massima di solito 30 anni. Solo per i

mutuatari più giovani (entro i 35 anni) si può arrivare alla durata di 40 anni. C'è anche la regola che alla fine del piano di ammortamento il mutuatario non possa avere più di 85 anni. Ciò significa che se ho 60 anni di età alla richiesta del mutuo al massimo potrò ottenere un mutuo di durata 25 anni.

- **Stipendio ed entrate mensili del mutuatario o dei mutuatari** La banca prima di erogare il mutuo valuta la sostenibilità della rata da concedere. La regola normale è che si valutano eventuali altre uscite per pagamenti di rate e le entrate mensili (stipendio o entrate da lavoro autonomo). Si cerca insomma di verificare le disponibilità del mutuatario o dei mutuatari (nel caso di mutuo cointestato) al netto di eventuali altre rate per prestiti o altre rateizzazioni. Il mutuo sarà concesso solo se il rapporto rata mensile/entrate nette mensili non supera il 33%. In generale sarebbe bene avere una durata breve del mutuo per ridurre il più possibile gli interessi da pagare ma è chiaro che per avere delle rate sostenibili si devono chiedere durate più lunghe per avere rate mensili meno pesanti.
- **La condizione lavorativa** Oltre alle entrate mensili per la banca è anche fondamentale valutare quanto la situazione lavorativa di chi sta chiedendo il mutuo sia stabile. Sicuramente un lavoratore dipendente a tempo indeterminato o un professionista con un'attività avviata da tempo danno maggiore sicurezza circa la capacità di pagare tutte le rate previste dal mutuo. In altri casi invece, per esempio se si ha un contratto a tempo determinato oppure solo un rapporto di collaborazione, questa sicurezza è minore. In questi casi quindi si potrebbe avere maggiore difficoltà di accesso al credito e quindi ad avere un mutuo. In questi casi o anche se si è un lavoratore autonomo potrebbe essere necessario avere una fideiussione da parte di un garante. La banca inoltre si assicura dal rischio di perdita di lavoro dipendente chiedendo di stipulare delle polizze vita a copertura del credito proprio per coprire il rischio "perdita del lavoro". Queste polizze pagano alla banca un certo numero di rate nel caso in cui si perda il lavoro. Ricordate che se la banca fa questa richiesta non è necessario comprare la sua polizza; se vi obbliga compie una pratica scorretta. Ricordiamo comunque che in caso di perdita del lavoro esiste anche il Fondo di solidarietà per l'abitazione principale che dà la possibilità di sospendere il mutuo per un massimo di 18 rate in caso di difficoltà. Ne parliamo più avanti.

## La fine del connubio tra polizze e mutui

Negli ultimi anni il mercato italiano dei finanziamenti, e soprattutto quello dei mutui, è stato caratterizzato da comportamenti scorretti degli operatori che hanno imposto ai potenziali clienti di sottoscrivere una polizza assicu-

rativa (spesso vita, ma anche danni) per poter erogare il prestito; in pratica se il cliente non acquista la specifica polizza venduta dalla banca, il mutuo o il prestito non viene erogato.

Peraltro la banca negli anni passati era anche beneficiaria della polizza e questo generava un chiaro conflitto d'interessi: la banca era sia venditrice sia beneficiaria della polizza pagata dal cliente con commissioni di vendita ingenti, fino all'80% del prezzo della polizza e questo ovviamente ai danni del cliente.

Ora questo connubio è stato eliminato: l'IVASS ha detto chiaramente che la banca non può essere beneficiaria di una polizza da lei stessa venduta.

Altroconsumo è consapevole dell'importanza che hanno le coperture assicurative per il cliente consumatore (da anni dedichiamo inchieste proprio al mercato assicurativo per incentivare la scelta delle coperture), ma siamo convinti che sia assolutamente da evitare la vendita di prodotti non spiegati e soprattutto obbligati.

La vendita avviene in maniera del tutto scorretta per diverse ragioni: in primis perché l'obbligatorietà della polizza non è evidenziata sui foglietti informativi e sui documenti di trasparenza ma il cliente la "scopre" dal consulente, che fa capire che per avviare l'istruttoria e avere l'erogazione del prestito occorre sottoscrivere lo specifico prodotto assicurativo offerto dalla banca.

In alcuni casi i clienti scoprono di dover sottoscrivere anche una polizza solo al momento della firma del contratto o davanti al notaio al momento della stipula del mutuo.

Questo è oggi più difficile grazie alla consegna del PIES almeno 7 giorni prima della stipula; il documento deve contenere infatti tutte le condizioni che saranno presenti al momento della firma davanti al notaio e quindi il cliente può avere la possibilità di controllare. Ma in generale le vendite combinate polizze e mutui continuano.

La vendita è così opaca e confusa, con poche possibilità per il cliente di comprendere le potenzialità o i limiti del prodotto e soprattutto senza la possibilità del confronto con altre offerte di mercato, perché è obbligato a sottoscrivere la polizza che gli offre la banca, di cui non conosce bene neanche i costi. In pratica non è il cliente che autonomamente decide di coprirsi dai rischi legati alla morte o ad altri eventi che gli impediscano di pagare il debito (e in molti casi è importantissimo scegliere una copertura che salvaguardi da queste situazioni), ma è la banca che stipula convenzioni con le compagnie assicurative, spesso appartenenti allo stesso gruppo.

Una pratica davvero molto diffusa, nelle nostre inchieste in agenzia le offerte con questa vendita combinata si arriva a chiedere nel 35% dei casi di sottoscrivere necessariamente una polizza vita venduta dalla banca come condizione per ottenere il prestito.

In molti casi non viene neppure consegnata la documentazione precontrattuale prevista per legge, ma solo depliant pubblicitari che ovviamente sono

costruiti per altre finalità e dunque non riportano le informazioni necessarie per fare una scelta consapevole.

Ricordiamo che nel Codice del consumo è prevista una norma che indica come scorretta la pratica della banca che chiede di comprare una polizza assicurativa da lei stessa venduta per concedere un finanziamento.

Grazie alla nuova norma il cliente ha il diritto di cercare una copertura assicurativa altrove. Questo renderà i clienti più consapevoli della copertura assicurativa che andranno a sottoscrivere e potenzialmente renderà più concorrenziale l'offerta se il cliente avrà la possibilità di sottoscrivere la polizza non soltanto nella banca che gli eroga il mutuo o presso la finanziaria che gli concede un finanziamento di credito al consumo ma anche altrove.

## **Il prezzo della polizza**

L'IVASS, che ha svolto un'indagine sui costi delle polizze abbinate ai mutui, ha riscontrato casi in cui a un cliente di 40 anni per una polizza caso morte a copertura di un mutuo ventennale di 200.000 euro è stato chiesto un premio unico di 9.636 euro di cui 5.011 euro a titolo di provvigione per l'attività di intermediazione (ossia il 52% del premio complessivo).

La concorrenza dovrebbe proprio ridurre questi costi ingiustificati e, visti i livelli attuali, i vantaggi per i consumatori sono certi. Se si attiva la concorrenza nel lungo termine i prezzi dei servizi per i consumatori finali si ridurranno di certo e ovviamente non possiamo che guardare con favore a questa apertura del mercato. In base al nuovo articolo è considerata scorretta la pratica commerciale di un istituto di credito o di un intermediario finanziario che, ai fini della stipula di un contratto di mutuo, obbliga il cliente alla sottoscrizione di una polizza assicurativa erogata dalla medesima banca, istituto o intermediario.

Dunque se la banca non sarà più beneficiaria della copertura e per questo sarà in regola con le nuove disposizioni IVASS, non potrà comunque obbligare il cliente a comprare la polizza come condizione per ottenere un mutuo, perché la pratica sarebbe scorretta in base alla normativa del Codice del consumo.

Altra indicazione è che se la banca condiziona il mutuo all'acquisto di una polizza vita, di cui non sarà insieme venditrice e beneficiaria della copertura, come disposto dall'IVASS allora deve fornire al cliente almeno due preventivi di due diversi gruppi assicurativi. In questo modo si cerca di andare incontro al cliente, che potrebbe trovarsi di fronte alla richiesta della banca di sottoscrivere una polizza vita per avere il mutuo e potrebbe avere difficoltà a trovarne una. Infatti la banca non sarebbe più venditrice della copertura. Avere due preventivi è un punto di partenza, e comunque un termine di paragone, per trovare altrove coperture migliori.

## Tasse e detrazioni

Il mutuo si chiede per acquistare casa. L'acquisto della casa comporta il pagamento di alcune imposte, che variano a seconda della destinazione dell'immobile e del soggetto venditore. Quando si acquista la "prima casa" si può godere di un regime fiscale agevolato che consente di pagare le imposte in misura inferiore rispetto a quelle ordinariamente dovute. Sul mutuo il fisco vi dà la possibilità di detrarre parte degli interessi pagati nel corso di un anno.

### Prima casa

La prima casa non è l'abitazione principale. Questi due concetti per il fisco differiscono profondamente. Infatti, per ottenere le agevolazioni prima casa in sede d'acquisto di un immobile, occorre possedere le seguenti caratteristiche.

- L'immobile, che non deve essere di lusso (cioè non deve essere accatastato come A1, A8 e A9), deve trovarsi nel Comune dove l'acquirente ha o stabilisce la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto. In alternativa alla residenza, il Comune può essere quello in cui l'acquirente svolge la sua attività.
- L'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, uso, usufrutto o abitazione di altro immobile di abitazione nel Comune in cui si trova quello da acquistare.
- L'acquirente non deve essere titolare neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, in tutta la nazione, di diritti di proprietà o di godimento (usufrutto) su altro immobile d'abitazione acquistato con le agevolazioni. Per possedere i requisiti appena ricordati non è necessario che la casa oggetto d'acquisto sia anche abitazione principale, che, ai fini fiscali, è quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Viceversa, la condizione di abitazione principale è necessaria per la detraibilità degli interessi del mutuo che vedremo nei paragrafi successivi, dove il requisito di prima casa non ha alcuna rilevanza.  
Se oggetto dell'acquisto è la prima casa, l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte, diverse a seconda che il venditore sia un privato oppure un'impresa. Per applicare le imposte ridotte l'acquirente deve dichiarare al notaio, che lo indica nel rogito, di possedere i requisiti "prima casa".
- Quando il venditore è un privato:
  - imposta di registro del 2% (con un minimo di 1.000 euro);
  - imposta ipotecaria fissa di 50 euro;
  - imposta catastale fissa di 50 euro.

- Quando si acquista da un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori:
  - IVA del 4% sul prezzo di acquisto;
  - imposta di registro fissa di 200 euro;
  - imposta ipotecaria fissa di 200 euro;
  - imposta catastale fissa di 200 euro.
- Quando si acquista da un'impresa non costruttrice o da un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) ma dopo 5 anni all'ultimazione lavori:
  - IVA esente;
  - imposta di registro del 2% (con un minimo di 1.000 euro);
  - imposta ipotecaria fissa di 50 euro;
  - imposta catastale fissa di 50 euro.

## **Altre case**

Se l'oggetto dell'acquisto è un immobile a uso abitativo non "prima casa" l'atto di compravendita è soggetto a imposte differenti.

- Quando il venditore è un privato oppure un'impresa non costruttrice (che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione), oppure un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori:
  - imposta di registro del 9% (con un minimo di 1.000 euro);
  - imposta ipotecaria di 50 euro;
  - imposta catastale di 50 euro.
- Quando il venditore è un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) che vende entro 5 anni dall'ultimazione lavori (o oltre tale termine optando per l'imponibilità dell'operazione):
  - IVA del 10% (22% se immobile di lusso);
  - imposta di registro fissa di 200 euro;
  - imposta ipotecaria fissa di 200 euro;
  - imposta catastale fissa di 200 euro.

## **Come si applicano le imposte**

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Dal primo gennaio 2007 soltanto per le compravendite di abitazioni, comprese le relative pertinenze (box, garage, cantine) a favore di un acquirente privato, si può assumere come base im-

ponibile il valore catastale, anziché il corrispettivo pagato. Per tutti gli altri tipi di compravendita (quelli nei quali l'acquirente non è un privato o che riguardano terreni, negozi oppure uffici), la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale. Quando la vendita dell'immobile è soggetta a IVA, come base imponibile occorre considerare il prezzo pattuito e dichiarato nell'atto di vendita dalle parti e non il valore catastale della casa. In questo caso le nuove disposizioni consentono all'ufficio di rettificare direttamente la dichiarazione annuale IVA del venditore se il corrispettivo dichiarato è inferiore al "valore normale" del bene. La legge definisce come valore normale "[...] il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi" (art. 14 del D.P.R. 633/1972).

L'acquirente può chiedere al notaio che la base imponibile ai fini dell'applicazione delle imposte (registro, ipotecaria e catastale) sia costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal prezzo dichiarato dalle parti. L'agevolazione spetta a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione. Nel caso in cui la compravendita sia tassata sulla base del valore catastale la legge stabilisce, inoltre, che le tariffe notarili devono essere ridotte del 30%. Se, però, per l'acquisto della casa, l'acquirente ha contratto un mutuo o chiesto un finanziamento bancario, la base imponibile non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato. Allo stesso tempo, non è possibile detrarre ai fini Irpef interessi passivi derivanti da importi di mutuo superiori al prezzo di acquisto. L'omissione, la falsa o incompleta dichiarazione comportano (oltre all'applicazione della sanzione penale) l'assoggettamento, ai fini dell'imposta di registro, ad accertamento di valore dei beni trasferiti. In sostanza, l'ufficio applicherà le imposte sul valore di mercato dell'immobile, anche se le parti avevano richiesto la tassazione sulla base del valore catastale. Inoltre sono previste onerose sanzioni amministrative.

## **Diverse imposte a seconda del mutuo**

Il mutuo concesso da una banca, è soggetto a un'imposta che si applica in percentuale sulla somma erogata, e sostituisce le ordinarie imposte di registro e ipotecarie che sarebbero dovute in caso di mutuo concesso da un privato, quindi viene definita come imposta sostitutiva. L'estinzione anticipata del mutuo non fa perdere le agevolazioni fiscali, neppure se avviene prima che siano trascorsi 18 mesi dalla sua stipula. L'imposta sostitutiva è pari allo 0,25% dell'importo del mutuo, con la sola eccezione del mutuo destinato a finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa. In quest'ultimo caso si applica con un'aliquota pari al 2% dell'importo del mutuo.

## Detrazioni per le spese di agenzia

Dal 2007 è possibile detrarre fiscalmente ai fini Irpef (nella misura del 19%) i compensi corrisposti agli agenti immobiliari per l'acquisto dell'abitazione principale. La detrazione è fruibile per un importo comunque non superiore a 1.000 euro e la possibilità di portare in detrazione questa spesa si esaurisce in un unico anno d'imposta. Se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1.000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

L'aliquota ordinaria dello 0,25% si applica quindi ai mutui concessi per finanziare l'acquisto o la ristrutturazione della "prima casa", ma anche a tutti i mutui che hanno una diversa finalità, purché non siano destinati all'acquisto o ristrutturazione della seconda casa del mutuatario. Dal primo gennaio 2008, perché sia applicata l'aliquota dello 0,25% il mutuatario deve dichiarare di possedere i requisiti per godere dell'agevolazione "prima casa" con un'autocertificazione resa nell'atto di finanziamento o ad esso allegata. Sempre dal primo gennaio 2008, in caso di mutuo contratto per l'acquisto della prima casa, la successiva perdita delle agevolazioni prima casa sull'acquisto comporta anche l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 2% sul mutuo, dato che questo risulta, di fatto, stipulato per finanziare l'acquisto di una seconda casa. In tal caso è dunque dovuta la differenza tra l'imposta pagata (0,25%) e quella da pagare (2%), oltre alla sanzione (pari al 30% dell'imposta dovuta) e agli interessi legali (art. 1 comma 160 della Legge 244/2007, Legge Finanziaria 2008).

## Le detrazioni

Gli interessi passivi pagati in un mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale sono detraibili dall'Irpef.

La detrazione spetta nella misura del 19% su un importo massimo di 4.000 euro da dividere tra i mutuatari (dunque la detrazione sarà pari al massimo a 760 euro l'anno), se sussistono le seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale entro 12 mesi dall'acquisto;
- l'acquisto è avvenuto nei 12 mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del mutuo;
- nel caso di acquisto di una casa affittata, sia stato notificato al locatario,

entro tre mesi dall'acquisto, atto d'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio dell'immobile da parte del locatore, l'immobile stesso sia adibito ad abitazione principale;

- nel caso di immobile da ristrutturare, se il mutuatario vi ha posto la sua dimora principale entro due anni dall'acquisto.

Sono detraibili dall'Irpef anche gli interessi di un mutuo stipulato per finanziare la costruzione dell'abitazione principale. In tal caso, l'importo massimo detraibile (sempre nella misura del 19%) è di 2.582,28 euro. La detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo avvenga nei sei mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione.

## La procedura per ottenere un mutuo

Vi chiederete, ora che sapete molte cose del mutuo, che cosa dovete fare per poterne effettivamente ottenere uno, che cosa sia la famosa istruttoria e in quale modo la banca verifichi la vostra affidabilità finanziaria. Da una buona istruttoria passa anche la concessione di un credito che sia davvero responsabile, perché si verifica se il debitore è affidabile.

### **Compilare la domanda**

Per richiedere un mutuo è necessario compilare un modulo, la domanda di mutuo, predisposto dalla banca, nel quale bisognerà indicare:

- i dati riguardanti il prestito, dunque importo richiesto, tipo di tasso, durata;
- i dati personali del o dei clienti: dati anagrafici, persone a carico, attuale occupazione, reddito, dichiarazione di non avere oppure di avere altri debiti ecc.;
- i dati riguardanti l'immobile da acquistare (descrizione dell'immobile e pertinenze, valore dell'immobile).

Grazie a questo modulo la banca potrà fare una prima analisi di fattibilità e successivamente richiedere tutta la documentazione necessaria. Una volta ricevuta la domanda di mutuo la banca avvia la pratica valutando 3 elementi fondamentali:

- il rapporto tra importo del mutuo richiesto e reddito del richiedente (nucleo familiare);

- il rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile (valore accertato da un perito della banca);
- l'esistenza di garanzie supplementari (garante o fideiussione ecc.).

Riguardo al primo punto le banche valutano la fattibilità dell'operazione attraverso il cosiddetto "rapporto rata/reddito": la rata, in genere, non deve superare 1/3 del reddito familiare mensile netto.

Sul nostro sito [www.altroconsumo.it/mutui-prestiti](http://www.altroconsumo.it/mutui-prestiti) trovate un calcolatore utile per conoscere qual è la rata massima che la banca vi può concedere come mutuo. Superata la fase preliminare di fattibilità verrà chiesto al cliente di consegnare la documentazione necessaria. Dopo di che la banca delibera il finanziamento.

## **Dall'ipoteca all'erogazione del mutuo**

Dopo la delibera di finanziamento il mutuo viene stipulato per atto pubblico davanti a un notaio, e viene, quindi costituita l'ipoteca.

Il contratto di mutuo può essere stipulato tramite doppio atto, ormai in disuso, o mediante atto unico insieme all'atto di compravendita dell'immobile.

L'erogazione del prestito avviene contemporaneamente alla stipula dell'atto. Tuttavia, l'intera cifra viene immediatamente riversata dal cliente alla banca come pegno a garanzia dell'iscrizione ipotecaria.

Nei dieci giorni successivi all'iscrizione dell'ipoteca, tempo stabilito dalla legge per il suo consolidamento, la somma viene definitivamente consegnata al mutuatario.

Per agevolare i clienti le banche solitamente concedono un prefinanziamento, rendendo subito disponibile tutta la somma o solo una parte del mutuo, fino al consolidamento d'ipoteca. Il prefinanziamento è in pratica un prestito concesso dalla banca per lo stesso ammontare del mutuo e per un periodo di tempo pari ai giorni che vanno dalla stipula del mutuo davanti al notaio all'iscrizione dell'ipoteca nei Registri immobiliari. Per questo ulteriore credito la banca vi farà pagare degli interessi che potranno avere un valore diverso rispetto al tasso d'interesse del mutuo.

Attenzione dunque al tasso d'interesse applicato sul prefinanziamento, verificatelo nelle condizioni contrattuali prima della firma e verificate anche per quanto tempo dovrete pagarlo, prima che inizi il vero piano di ammortamento del mutuo. Infatti per tutto il periodo in cui dura il prefinanziamento pagherete alla banca solo interessi, nessuna quota capitale e dunque il capitale residuo del mutuo non scenderà. Inizierete a rimborsare il capitale solo quando inizierà il vero piano di ammortamento del mutuo. Per questo è bene che il prefinanziamento duri il minor tempo possibile. Si tratta solo di un onere aggiuntivo per voi.

## I documenti da presentare

La banca deve valutare che tipo di rischiosità vi contraddistingue e per quale motivo state chiedendo un mutuo, per questo vi chiederà una serie di documenti che servono appunto a capire il valore dell'immobile e la vostra affidabilità finanziaria.

Di seguito vi indichiamo i documenti normalmente richiesti: tenete presente che ogni banca potrà chiedere documentazioni differenti o aggiuntive secondo la propria politica aziendale.

### **Documenti di tipo personale**

I documenti da produrre in carta semplice per ottenere il mutuo si distinguono in documenti di tipo personale, reddituale e tecnico. Quelli di tipo personale sono i seguenti:

- copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del o dei richiedenti;
- certificato di residenza;
- stato di famiglia;
- certificato di nascita;
- copia del permesso di soggiorno (per i cittadini extracomunitari);
- certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'eventuale sentenza di separazione o divorzio.

### **Quando la banca dice no**

Non sempre il mutuo è concesso, ci sono vari casi in cui, in assenza di ulteriori garanzie o di ulteriori controlli da parte del notaio, la banca può rifiutarvi il finanziamento. Il mutuo per esempio non è concesso se ci sono protesti in capo a chi ha chiesto il mutuo, se l'immobile da acquistare proviene da donazione o testamento (in questo caso il notaio dovrà chiedere agli altri eredi una rinuncia alle loro eventuali pretese sulla casa), se l'immobile è oggetto di condono edilizio non ancora concesso, se l'immobile è già ipotecato (questa è un'ipotesi che oggi è in parte risolta dalla cancellazione automatica dell'ipoteca prevista dal Testo unico bancario), se l'immobile è gravato da vincoli da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali.

## Documenti di tipo reddituale

Sono diversi a seconda che il richiedente il mutuo sia un lavoratore dipendente o un autonomo. Questo perché sono diversi i documenti anche fiscali richiesti per le due tipologie di lavoratori.

Elenchiamo qui di seguito quali sono.

- Per i dipendenti:
  - dichiarazione del datore di lavoro dell'anzianità di servizio del dipendente;
  - originale dell'ultimo cedolino dello stipendio e copia del modello CUD (in alternativa copia del Modello 730 o "Unico").
- Per gli autonomi:
  - copie del modello Unico con ricevute di pagamento delle imposte ed eventuale copia del bilancio;
  - se professionista, attestato di iscrizione all'Albo cui appartiene e fotocopia degli estratti conto bancari degli ultimi mesi.

## Documenti di tipo tecnico

Sono diversi a seconda della motivazione per cui si chiede un mutuo (acquisto o ristrutturazione) e a seconda che si acquisti una casa già costruita o ancora in costruzione.

Elenchiamo qui di seguito quali sono.

- Per l'acquisto di un'abitazione già costruita:
  - copia del compromesso;
  - copia del certificato di abitabilità dell'immobile;
  - copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
  - planimetria catastale.
- Per l'acquisto di un'abitazione ancora da costruire:
  - copia dell'atto di provenienza del terreno;
  - copia della concessione o della licenza edilizia;
  - copia del progetto approvato dal Comune e preventivo dei costi di costruzione.
- Per la ristrutturazione di un immobile:
  - atto di provenienza dell'immobile;
  - planimetria catastale;
  - preventivo dei costi;
  - fotocopia delle autorizzazioni o licenze comunali (se necessarie ai lavori).

## L'analisi dell'affidabilità finanziaria

Ne parleremo ampiamente nella parte di questa guida dedicata al credito al consumo, ma è giusto ricordare che la banca per valutare l'affidabilità finanziaria di un soggetto e dunque la sua capacità di rimborsare il finanziamento che sta richiedendo interroga anche la Centrale rischi della Banca d'Italia e i SIC (i Sistemi di informazione creditizia), cioè le Centrali rischi private, per capire come si è comportato in passato chi chiede un mutuo nel pagamento delle rate. Ovviamente se nel recente passato si è stati segnalati come “cattivi pagatori”, è assai difficile che la banca vi eroghi il mutuo.

È vostro diritto comunque, in caso di rifiuto del finanziamento, sapere quale banca dati è stata interrogata e la motivazione del rifiuto.

Nel caso in cui il vostro nominativo si trovi segnalato in una Centrale rischi privata o nella Centrale rischi di Banca d'Italia per un errore o perché non è stato fatto un aggiornamento come previsto per legge, allora è vostro diritto ottenere una rettifica con una lettera indirizzata direttamente alla Centrale rischi. Nel caso della Centrale rischi della Banca d'Italia la richiesta va fatta alla banca o alla finanziaria che ha fatto la segnalazione sbagliata, perché solo gli enti segnalanti possono modificare i dati segnalati con apposita comunicazione alla Banca d'Italia.

# 3

## Cambiare o chiudere il mutuo

Una volta avuto un mutuo, il finanziamento non è a vita. Lo si può sempre cambiare, cercando di negoziare nuove condizioni con la banca iniziale oppure cambiando istituto. Si può anche ridurre totalmente o parzialmente il capitale residuo usando l'estinzione anticipata.

### La rinegoziazione del mutuo

Per rinegoziazione si intende l'accordo per una modifica delle condizioni contrattuali del mutuo con la banca che lo ha erogato e con cui si è stipulato il contratto di finanziamento. Rinegoziare non è un obbligo per l'operatore bancario, rientra nella sua politica aziendale decidere se accettarla o meno. È invece un obbligo dell'istituto finanziario, se accetta la rinegoziazione, attuarla con una semplice scrittura privata senza dover passare nuovamente dal notaio, come molti operatori richiedevano in passato. E in passato per poter rinegoziare si chiedevano somme assurde, anche di qualche migliaia di euro. L'articolo 120 quater comma 5 del TUB (Testo unico bancario D. Lgs. 385/1993) afferma: “[...] resta salva la possibilità del finanziatore originario e del debitore di pattuire la variazione senza spese delle condizioni del contratto in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata”.

I vantaggi della norma sono due:

- si afferma che la rinegoziazione deve essere senza spese, per cui la banca non può applicare nessuna commissione all'operazione (alcune banche, anche tra le più importanti prevedevano invece, in passato, spese di questo genere);
- la banca deve effettuare una rinegoziazione con una scrittura privata e quindi non è necessario un nuovo atto di mutuo come invece alcuni istituti chiedevano.

Ricordatevi che è possibile rinegoziare anche in caso di mutuo “cartolarizzato”, cioè ceduto dalla banca a un altro operatore. Molte banche nel corso degli ultimi anni hanno ceduto i loro crediti, come i mutui, ad altri operatori, per aumentare la loro liquidità di bilancio.

Dunque è possibile che siate mutuatario di un contratto di mutuo ceduto ad altri. Il vostro rapporto rimane però con la banca iniziale a cui continuate a pagare le rate del finanziamento. E a questa banca avete diritto di chiedere la rinegoziazione delle condizioni, che comunque non è detto che la banca vi voglia concedere. Se la banca vi dice che non può rinegoziare usando questa scusa (il mutuo è cartolarizzato), ovviamente non ha alcun interesse a rinegoziare le condizioni. L'apertura del mercato alla surroga avvenuta negli ultimi anni ha dato una spinta anche al mercato delle rinegoziazioni; la banca ovviamente è portata a favorire le richieste del cliente in termini di rinegoziazione se questo ha la possibilità effettiva di cambiare operatore senza costi.

## Sostituzione o surroga

Se la banca iniziale non vuole rinegoziare le condizioni del vostro mutuo, l'unica mossa vincente per voi sarà attivare la leva della concorrenza, cercando sul mercato un altro operatore con condizioni più interessanti. Avete due possibilità, a seconda di quello che dovete fare.

### **Sostituzione**

Sostituire un mutuo significa estinguere il mutuo che si ha con un intermediario, chiedendone un altro a un diverso operatore. Con la sostituzione è possibile chiedere alla banca anche più del capitale residuo del finanziamento iniziale.

## Le tre opzioni per cambiare mutuo

Strumento	Con chi?	Come?	Cosa si può modificare?	Costi
Rinegoziazione	l'operatore con cui si ha un mutuo	con scrittura privata, senza intervento del notaio	durata, spread, tipo di tasso	nessuno
Sostituzione	un altro operatore	con atto pubblico davanti a un notaio	durata, spread, tipo di tasso, capitale	penale di estinzione del vecchio mutuo; imposta sostitutiva sul nuovo mutuo, cancellazione e iscrizione ipoteca, istruttoria e perizia, atto di mutuo
Surrogazione	un altro operatore	atto pubblico a spese del nuovo operatore	durata, spread, tipo di tasso, ma non il capitale, che è uguale al capitale residuo	tassa ipotecaria di 35 euro

Ciò può essere interessante perché potrebbe consentire, mantenendo la stessa rata periodica, grazie alla riduzione dei tassi di mercato, di avere un finanziamento più elevato. È venuta a cadere anche la limitazione di natura fiscale che caratterizzava queste operazioni; in passato per poter godere dei benefici fiscali legati alla detrazione degli interessi passivi per i mutui destinati all'acquisto o ristrutturazione dell'abitazione principale occorreva che il capitale del nuovo finanziamento fosse pari al capitale residuo maggiorato delle spese pagate per la sostituzione.

Le indicazioni date dall'Agenzia delle Entrate affermano ora che, se pure il nuovo mutuo dovesse avere un valore superiore al residuo più le spese, i benefici fiscali di detrazione degli interessi si mantengono, però solo sulla parte del nuovo finanziamento pari al capitale residuo più le spese legate alla sostituzione.

Se per esempio un nuovo finanziamento fosse stato acceso per 80.000 euro, mentre il capitale residuo del mutuo sostituito più le spese avesse il valore di 70.000 euro, allora la detrazione degli interessi passivi del nuovo mutuo spetterebbe per l'87,5% del monte interessi. La percentuale di 87,5% è data dal rapporto tra 70.000 euro e 80.000 euro.

Nella tabella presente in questa pagina trovate una sintesi delle tre modalità che si possono seguire per "cambiare" mutuo.

## La surrogazione dell'ipoteca

È possibile trasferire il proprio mutuo a un altro intermediario utilizzando la surrogazione del nuovo operatore nell'ipoteca già iscritta per il primo mutuo. Questa possibilità è prevista in Italia già dal 2007.

La surrogazione comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente, con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura, per l'estinzione anticipata del contratto con l'operatore inizialmente scelto. Essendo infatti un trasferimento e non un'estinzione, non possono essere chieste penali di estinzione anticipata da parte dell'intermediario con cui si era stipulato inizialmente il mutuo. Inoltre non possono essere imposte al cliente, dal nuovo intermediario, spese per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali.

Ciò vuol dire che il cliente che trasferisce il suo mutuo deve farlo a costo zero; non possono essergli chieste spese di perizia (l'immobile è lo stesso), spese di istruttoria (il cliente è affidabile perché pagava il mutuo), spese legate agli accertamenti catastali.

Il passaggio dal notaio, se richiesto, deve essere a spese dell'intermediario. Non è neppure necessario accendere una nuova polizza assicurativa sull'immobile, basta cambiare il beneficiario nella polizza fatta a suo tempo con il primo operatore. Non si pagano nuove imposte sul finanziamento e rimangono valide le detrazioni sugli interessi passivi. L'unico costo è rappresentato dalla tassa di iscrizione della surrogazione nei registri immobiliari, pari a 35 euro. La surroga del mutuo rappresenta certo una grossa novità per il mercato italiano dei mutui. La sua introduzione ha sicuramente, anche se non completamente, aumentato la concorrenza tra gli operatori e agevolato la mobilità dei mutuatari, cioè la possibilità di cambiare banca. Ma in realtà all'inizio, le banche non si sono dimostrate pronte al cambiamento e ci sono stati diversi ostacoli per il mutuatario che decideva di surrogare il suo mutuo. Di seguito qualche consiglio per voi e qualche informazione in più sui vostri diritti.

## Come fare una surroga

Basterebbe un documento di surrogazione compilato dal cliente e con firma autenticata per chiedere la surrogazione in Conservatoria (l'autentica se fatta dal notaio costa al massimo 100 euro e comunque non serve un nuovo atto di mutuo). Altra condizione è che sia esplicitato che i soldi del nuovo mutuo servono per pagare il vecchio; e questo è implicito nel pagamento fatto a favore del primo istituto dall'operatore che subentra. Ma in realtà oggi l'atto di surroga si fa davanti al notaio; saranno presenti vecchia e nuova banca che

possono delegare il notaio e il costo notarile dell'atto è a carico della nuova banca. Il cliente non deve pagare nulla.

Unico vincolo per attuare la portabilità del mutuo con surrogazione è, lo ricordiamo, che il nuovo finanziamento deve essere erogato per un importo pari esattamente al capitale residuo del contratto trasferito.

Se si attua la surrogazione, si mantengono i benefici fiscali per la detrazione degli interessi passivi per i mutui dell'abitazione principale e non si paga l'imposta sostitutiva sul nuovo mutuo, perché già pagata la prima volta (ricordiamo che l'imposta è pari allo 0,25% del capitale erogato, 2% per acquisto o ristrutturazione della seconda casa).

La prima cosa da fare, prima di pensare a una portabilità del mutuo, è trovare l'operatore che offra le condizioni migliori. Occorre dunque innanzitutto individuare sui resoconti di spesa, inviati al pagamento di ogni rata del mutuo, il capitale residuo del finanziamento. Se il nuovo contratto di finanziamento è richiesto per un capitale maggiore rispetto al residuo del mutuo che si sta pagando, non si potrà fare la surroga, ma occorrerà fare una sostituzione, che ha costi differenti.

Sulla base di questo importo occorre chiedere informazioni agli operatori facendosi rilasciare il prospetto informativo chiamato Informazioni generali sul credito immobiliare e un preventivo scritto, l'ESIS.

## La procedura interbancaria per la portabilità

L'ABI (Associazione bancaria italiana) ha messo a punto, a fine novembre del 2007, una procedura sulla portabilità dei mutui. In pratica il mutuatario intenzionato a trasferire il suo mutuo a una nuova banca compila presso quest'ultima un modulo di richiesta di avvio della procedura di colloquio interbancario per la portabilità del mutuo.

Dal giorno successivo alla consegna del modulo si avvia la richiesta alla vecchia banca del debito residuo. La procedura si articola in tre fasi e prevede che nessun costo possa essere applicato al cliente.

Il cliente chiede per iscritto all'istituto subentrante di acquisire dalla banca originaria l'esatto importo del debito residuo (i cosiddetti conteggi estintivi). L'istituto originario comunica al nuovo, tramite sistemi di colloquio interbancario, entro 15 giorni lavorativi l'importo residuo.

Si stipula il nuovo mutuo (con atto unico semplificato; dunque si esclude la scrittura privata autenticata), l'istituto originario riceve il denaro mutuato per il pagamento del debito residuo e rilascia contestualmente una quietanza in cui il debitore dichiara che il pagamento è avvenuto con il nuovo contratto stipulato.

Ricordiamo che nella proposta di surrogazione della nuova banca non devono essere contemplate spese per istruttoria e perizia e che gli accertamenti catastali, che la banca ritenga necessari, sono a suo carico.

La surrogazione potrebbe avvenire anche con una scrittura privata, dunque con un documento in cui il mutuatario dichiara la sua volontà a surrogare il nuovo operatore al precedente nell'ipoteca già iscritta sull'immobile.

La copia autenticata di questo documento, insieme alla quietanza rilasciata dal vecchio operatore che dichiara che il mutuo è stato utilizzato per pagare il residuo del precedente, basterebbero per poter far iscrivere sui registri immobiliari la surroga dell'ipoteca. In realtà però, come già detto, è consolidato l'uso di un atto pubblico dal notaio, che prevede la compresenza di tre attori: cliente, vecchia banca e nuova banca.

## Valutare la convenienza

Anche se avviene senza spese, occorre sempre verificare se la surrogazione conviene. Con il nuovo operatore si può scegliere anche una durata più lunga di quella residua risultante dal precedente contratto. Attenzione però, perché surrogando, si accede a un nuovo piano di ammortamento in cui la quota interessi sarà per il primo periodo molto consistente. Occorre dunque tener conto anche di questo nel valutare la convenienza economica a trasferire il mutuo. Allungare la durata ha però l'indubbio vantaggio di ridurre l'ammontare della rata periodica.

È possibile anche che vi dicano che il vostro mutuo è stato cartolarizzato, cioè ceduto a una finanziaria, e quindi non può essere rinegoziato o surrogato.

In realtà questo non ha alcuna importanza perché la banca originaria resta comunque la vostra controparte alla quale continuate a pagare le rate del mutuo. Quindi la surroga o la rinegoziazione si possono tecnicamente fare senza alcun ostacolo. Si tratta solo di "scuse" della banca per non fare l'operazione, dando peraltro informazioni sbagliate al cliente.

La banca può anche dire che non è interessata a farvi una surroga, però se l'accetta l'operazione deve avvenire senza costi di istruttoria, perizia, assicurativi, notarili. Anche l'atto del notaio è a carico della nuova banca.

Ci sono ancora situazioni in cui l'offerta di surroga avviene con il pagamento di spese bancarie (perizia o istruttoria) in realtà non dovute. In altri casi invece il cliente deve anticipare le spese che poi saranno rimborsate dalla banca al momento dell'atto di surrogazione.

Nel primo caso la richiesta è palesemente illecita, ma anche nel secondo si può ravvisare un comportamento scorretto. Il consumatore si trova nella situazione di dover anticipare del denaro e poi di aspettare il rimborso dalla banca. In caso di ritardi o errori spetta comunque al consumatore poi far valere i propri diritti in un rapporto sicuramente non equilibrato.

## ESEMPIO PRATICO

Ipotizziamo che il signor Rossi abbia un mutuo contratto nel 2008 con un debito residuo di 80.000 euro. Decide di trasferire il suo mutuo il 14 febbraio di quest'anno, ma la surroga si perfeziona solamente il 15 giugno.

Ovviamente sono stati ampiamente superati i 30 giorni lavorativi indicati dalla legge. Dunque il signor Rossi ha diritto a un risarcimento per ogni mese o frazione di mese di ritardo. Nel caso specifico il ritardo è stato di 1 mese e mezzo e dunque il risarcimento sarà pari a 1.600 euro. Infatti l'1% del capitale residuo del mutuo corrisponde a 800 euro e spetta per ogni mese o frazione di mese. Nel caso del signor Rossi il ritardo è stato di un mese e mezzo, perciò il risarcimento di 800 euro spetta due volte, per un totale di 1.600 euro.

C'è inoltre il problema delle polizze legate ai mutui. In molti casi, pur avendo chiesto espressamente di trasferire alla nuova banca la polizza sulla casa stipulata con la banca originaria, ci è stato chiesto di stipularne una nuova. Ecco alcune delle motivazioni: “non è detto che la compagnia voglia come beneficiaria la nostra banca”, “abbiamo le nostre convenzioni e preferiamo la nostra polizza”. In realtà la vecchia banca secondo le disposizioni IVASS deve rimborsare il rateo del premio successivo al trasferimento. Ci sono banche che dichiarano di non fare surroghe per scelte aziendali e ci hanno proposto una sostituzione. Siamo di fronte all'ennesima pratica scorretta: si propone infatti al consumatore di sopportare spese che in realtà non avrebbe dovuto sostenere con la surroga.

## Sanzioni per le banche

L'articolo 120 quater comma 7 del Testo unico bancario stabilisce il diritto al risarcimento per tutti coloro che hanno subito ritardi superiori ai 30 giorni nella pratica di trasferimento del mutuo dalla vecchia banca alla nuova.

La data a partire dalla quale si conteggiano i 30 giorni lavorativi di ritardo è quella in cui il cliente chiede alla nuova banca di acquisire i conteggi estintivi dalla banca originaria. Bisogna poi recuperare la data di effettiva realizzazione della surroga (stipula dal notaio o altro documento che prova la data di surroga) o di mancata realizzazione (come risulta da documenti in vostro possesso).

Il risarcimento è pari all'1% del valore residuo del mutuo da trasferire per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

In genere la banca nuova fa compilare al mutuatario un modulo per la richiesta dei conteggi alla banca iniziale attraverso una procedura interbancaria.

## Modello

### Richiesta di risarcimento per il ritardo nella surroga

Mittente: Nome, indirizzo e n. tel. dell'intestatario mutuo  
(In caso di mutuo contestato, tutti gli intestatari)

Spedire a:  
Nome e indirizzo della banca  
Agenzia numero.....

Raccomandata con avviso di ricevimento

Luogo e data

#### **Oggetto: Richiesta di risarcimento ex art. 120 quater comma 7 del D. Lgs. 385/1993**

Io sottoscritto..... nato a ..... il ..... residente a ..... via .....

#### **Chiedo**

un risarcimento per il ritardo con cui avete ottemperato agli obblighi di legge previsti per la surroga del mutuo. In particolare in data ..... mi recavo presso la banca ..... agenzia di ..... e chiedevo il trasferimento del mutuo con surrogazione dell'ipoteca.

In data ..... la banca ..... (*indicare denominazione nuova banca*) avviava la richiesta dei conteggi estintivi del mutuo; in allegato copia del modulo.

La surrogazione del mutuo si è perfezionata solo dopo ..... giorni lavorativi dall'avvio della procedura (oppure non si è mai perfezionata) e per questo vi chiedo (o vi chiediamo) di accreditare sul mio c/c Iban ....., a titolo di risarcimento ex art. 120 quater comma 7 D. Lgs. 385/1993, la somma di euro ..... (pari all'1% del capitale residuo del mutuo da trasferire o trasferito per i numeri di giorni impiegati per la surroga).

Attendo una Vostra risposta e l'accredito della somma entro 30 giorni dalla seguente comunicazione; in caso contrario mi riservo ogni diritto e azione nei Vostri confronti per la tutela dei miei diritti.

Distinti saluti.

*Firma dell'intestatario*

Si allegano: copia della richiesta dei conteggi estintivi; atto di surrogazione o documento che dimostra l'impossibilità di surroga per ritardi nella ricezione dei conteggi estintivi.

Verificate la data riportata sul modulo, per capire quando è avvenuta la richiesta dei conteggi estintivi. Se si impiegano più di 30 giorni di lavorazione per perfezionare il trasferimento del mutuo, si può chiedere un risarcimento alla banca iniziale, la quale a sua volta può rivalersi sulla nuova banca se la causa del ritardo è dovuta a quest'ultima.

Potete usare il nostro modello di lettera, che trovate nella pagina a fianco, per chiedere il risarcimento. Deve essere inviata con raccomandata a/r alla banca iniziale con cui avevate stipulato il mutuo da trasferire. Se il mutuo è cointestato la richiesta va fatta da tutti gli intestatari del mutuo. La lettera va spedita all'Ufficio reclami della banca; l'indirizzo lo si recupera dai documenti che la banca vi invia (documenti di sintesi e comunicazioni periodiche).

Per individuare i giorni di ritardo dovete recuperare il modulo di richiesta dei conteggi estintivi che vi ha consegnato la nuova banca e la data dell'atto di surrogazione o altro documento che dimostri che la surrogazione non è potuta avvenire a causa dei ritardi nella definizione dei conteggi estintivi.

In quest'ultimo caso i giorni di ritardo si conteranno fino alla data del documento che dimostra la mancata surroga.

Se la banca non vi dà risposta entro 60 giorni, oppure vi dà una risposta non soddisfacente, potete fare ricorso all'Arbitro bancario e finanziario.

Indicate all'interno della lettera di richiesta di risarcimento la cifra da risarcire e il codice IBAN del conto corrente su cui dovrà avvenire l'accredito della somma. Inoltre indicate con precisione il perché del risarcimento e allegate tutta la documentazione utile per provare quanto esposto.

Copia del reclamo spedito alla banca e della documentazione allegata va anche spedita all'Arbitro bancario e finanziario in caso di ricorso. L'Arbitro vi informerà delle controdeduzioni della banca. Inoltre la banca stessa, anche se sarà obbligata a risarcirvi, ha comunque diritto di richiedere quanto pagato alla nuova banca, verso cui è stato trasferito il mutuo, se riesce a provare che il ritardo nella surroga è colpa di quest'ultima.

Le banche hanno sicuramente maggiori possibilità per capire il perché è accaduto il ritardo; questo è il senso della norma, che comunque assicura un risarcimento al cliente indicandogli a priori la banca a cui chiedere l'indennizzo.

## **E se ho una polizza accesa?**

Ci sono dei "legacci" che possono rendere difficile cambiare operatore. Uno di questi è sicuramente avere acceso una polizza incendio o vita abbinata al mutuo per l'acquisto della casa. Gli scenari cambiano a seconda di quando la polizza è stata accesa.

Il primo dicembre 2010 sono entrate in vigore interessanti novità nel settore assicurativo. L'IVASS, con il nuovo regolamento sugli obblighi informativi e pubblicitari dei prodotti assicurativi, ha rivoluzionato l'offerta delle polizze. Grazie alle nuove norme, che riprendono molte delle richieste di Altroconsumo inviate all'Istituto, diventano più trasparenti i rapporti tra clienti e compagnie assicurative e tra compagnie assicurative, clienti e banche o finanziarie per le polizze vita e danni legate alla stipula di un mutuo o di un prestito. Ecco le novità principali.

- **Maggiore trasparenza** Si prevede che la nota informativa dei contratti di assicurazione legati a mutui e finanziamenti riporti tutti i costi a carico del consumatore e il livello medio delle provvigioni percepite dall'intermediario. Inoltre i costi e le provvigioni, pagate effettivamente dal consumatore saranno riportate nella polizza. Questo provvedimento rende maggiormente consapevole il consumatore dei costi della polizza che sta per sottoscrivere.
- **Portabilità più facile** Altre novità riguardano le norme che rendono effettiva la portabilità del mutuo o del finanziamento quando ci sono coperture assicurative danni o vita. È previsto che, se è corrisposto un premio unico, nel caso di estinzione anticipata o di trasferimento del finanziamento, le compagnie restituiscano all'assicurato la parte di premio relativo al periodo non usufruito. Possono essere trattenute solo le somme relative alle spese amministrative sostenute e solo se la loro entità non diventa un ostacolo alla portabilità del mutuo o finanziamento. In alternativa l'assicurato può chiedere che la copertura continui a favore del nuovo beneficiario.
- **Informativa sulle polizze dormienti** Il Regolamento impone alle imprese anche degli obblighi informativi sulla normativa relativa alle polizze dormienti, polizze prescritte e che dunque devono per legge essere devolute al Fondo dormienti gestito da Consap. È previsto che almeno 30 giorni prima della scadenza della polizza le imprese assicurative mandino al contraente una comunicazione scritta con l'indicazione del termine di scadenza e della documentazione da trasmettere per la liquidazione della prestazione con un'avvertenza sui termini di prescrizione previsti dalla normativa vigente e sulle conseguenze in caso di omessa richiesta entro detti termini, compresa la devoluzione al Fondo dormienti presso il Ministero dell'Economia.

Dal 2 aprile 2012, è stato introdotto per gli istituti di credito e per qualunque altro istituto che eroga un prestito o un mutuo, di vendere al cliente una polizza a copertura del finanziamento e di risultare come beneficiari della stessa. Una pratica assai frequente, ma molto scorretta, è stata quindi bandita almeno ufficialmente.

## **L'estinzione anticipata**

L'estinzione anticipata di un mutuo è l'operazione con la quale il mutuatario restituisce alla banca che gli ha concesso il mutuo, prima della sua scadenza naturale (che coincide con il pagamento dell'ultima rata prevista dal piano di ammortamento) tutto il capitale residuo, estinguendo quindi completamente il mutuo.

È possibile anche fare una estinzione anticipata parziale, operazione con la quale si restituisce alla banca una parte del capitale residuo. In questo modo il residuo si riduce e quindi anche le rate successive saranno più basse. Queste operazioni per i mutui stipulati dal 2007 in avanti non prevedono commissioni o penali.

### **Come si calcola il residuo?**

Quando si deve fare un'estinzione del mutuo si devono chiedere alla banca i conteggi estintivi a una determinata data. Il capitale residuo calcolato a ogni pagamento della rata di un mutuo si trova già nel piano di ammortamento consegnato al cliente al momento della stipula del mutuo. Ovviamente quando si estingue il mutuo non è detto che l'estinzione corrisponda esattamente alla scadenza di una rata. E dunque la banca aggiunge a quel valore riferito a una determinata scadenza i dietimi giornalieri che sarebbero le quote giornaliere della rata maturate fino al momento dell'estinzione e che quindi sono aggiunte al residuo.

### **Ci sono delle penali?**

Questa operazione sia nel caso di estinzione anticipata totale che di estinzione anticipata parziale oggi non prevede commissioni. Ciò significa che si paga alla banca solo il residuo in tutto o in parte.

Infatti, dal 2 febbraio 2007 i nuovi contratti di mutuo non hanno, per legge, penali per l'estinzione anticipata. Si tratta di penali che prima di questa data erano presenti in tutti i contratti di mutuo, sotto forma di percentuali applicate sul capitale residuo del mutuo se il mutuo veniva estinto prima della sua naturale scadenza. Potevano arrivare anche fino al 4% con quindi esborsi consistenti. Per i mutui stipulati prima, il 2 maggio 2007 è stato firmato un Accordo che fissa le penali massime per questi contratti. Il mutuatario deve attivarsi per chiedere la rinegoziazione del contratto di mutuo; la banca non può rifiutarsi di rinegoziare la penale entro dei limiti massimi stabiliti dall'accordo e che dipendono dalla tipologia di tasso del mutuo e dalla data di stipula. Lo prevede l'articolo 161 comma 7 ter del D. Lgs. 385 del 1993 (Testo unico

bancario). Nel caso in cui la banca non volesse applicare le commissioni più basse dell'Accordo è vostro diritto protestare facendo ricorso all'Arbitro bancario e finanziario dopo aver chiesto il rimborso senza esito positivo di quanto pagato facendo un reclamo alla banca che deve dare risposta entro 60 giorni dal suo ricevimento. Mutui stipulati prima del 2 febbraio 2007, le commissioni massime applicabili. Ecco dunque quali sono i tetti massimi delle penali per i mutui stipulati prima del 2 febbraio 2007. Si tratta di penali che dipendono dalla tipologia di tasso (variabile, fisso o misto) e dal momento in cui l'estinzione viene effettuata. Ricordate si tratta di penali massime; nulla impedisce che nella rinegoziazione con la banca possano essere totalmente eliminate.

- **Mutui a tasso variabile** (compresi mutui variabili a rata costante e con cap). Momento di estinzione anticipata rispetto alla durata del mutuo.

- Penale massima estinzione anticipata.
- Prima del terzultimo anno della scadenza: 0,5%.
- Nel terzultimo anno: 0,2%.
- Negli ultimi due anni: 0%.

È prevista anche una clausola di salvaguardia: se la penale del contratto di mutuo è pari o uguale al massimo definito dall'Accordo allora la penale di contratto viene ridotta dello 0,20%. Per esempio, se la penale di contratto è lo 0,50% allora diventa lo 0,30% e poi zero già dal terzultimo anno.

- **Mutui a tasso fisso** Se stipulati fino al 31 dicembre 2000 valgono le penali massime previste per i mutui a tasso variabile. Se stipulati dal primo gennaio 2001 in avanti, si applicano invece le successive penali massime.

- Momento di estinzione anticipata rispetto alla durata del mutuo .
- Penale massima estinzione anticipata.
- Nella prima metà del piano di ammortamento: 1,90%.
- Nella seconda metà del piano di ammortamento prima del terzultimo anno: 1,50%.
- Nel terzultimo anno: 0,20%.
- Negli ultimi due anni: 0%.

Per esempio, se un mutuo ha durata 30 anni ed è estinto al 13esimo anno la penale massima è dell'1,90%, se estinto nel 18esimo anno è dell'1,50%. Anche in questo caso c'è una clausola di salvaguardia se le penali di contratto sono pari o inferiori a quelle massime indicate dall'Accordo allora le penali di contratto vengono ridotte di una percentuale:

- pari allo 0,25% se la penale di contratto è pari o superiore a 1,25%;
- pari allo 0,15% se la penale di contratto è inferiore a 1,25%.

- **Mutui a tasso misto** Sono tali i mutui che prevedono una rinegoziazione del tasso a determinate scadenze (per esempio ogni due anni o tre anni, si può cambiare il tasso fisso in variabile o viceversa).

Se il mutuo a tasso misto è stato stipulato fino al 31 dicembre 2000 si applicano le penali massime previste per i mutui a tasso variabile. Stesse penali massime si applicano ai mutui a tasso misto stipulati dal primo gennaio 2001 in avanti, se la revisione dei tassi è fatta da contratto con una cadenza biennale o inferiore al biennio (per esempio ogni anno o ogni sei mesi). La clausola di salvaguardia è uguale a quella dei mutui a tasso variabile (quindi riduzione della penale di contratto dello 0,20%).

Invece per i mutui a tasso misto stipulati dal primo gennaio 2001 in avanti e che prevedono una revisione del tasso con cadenza superiore ai due anni, se il tasso in vigore al momento dell'estinzione è il tasso variabile, allora si applicano le penali massime del tasso variabile, se invece è il tasso fisso allora si applicano le penali massime previste per il tasso fisso (il periodo di ammortamento sarà in questo caso sostituito dalla durata del tasso fisso fino alla scadenza del contratto). Per la clausola di salvaguardia valgono le regole previste per i mutui a tasso fisso stipulati dal primo gennaio 2001 in avanti (meno 0,25% o meno 0,15% a seconda dell'ammontare della penale in contratto).

## La cancellazione dell'ipoteca

Se il mutuo è ripagato, perde valore l'ipoteca iscritta sull'immobile a garanzia del prestito. Da qualche anno la cancellazione dai registri immobiliari dell'ipoteca è automatica, voi non dovete andare dal notaio.

L'articolo 13 comma 8 septies della Legge 40/2007 ora inserito nell'articolo 40 bis del Testo unico bancario (D. Lgs. 385/1993) ha introdotto la cancellazione automatica di un mutuo estinto.

Dunque dopo l'estinzione del mutuo è obbligo della banca consegnare al mutuatario una quietanza da cui risulta la data di estinzione del mutuo.

Entro 30 giorni dalla data riportata in quietanza la banca farà la relativa comunicazione in Conservatoria. Il conservatore, entro il giorno successivo alla comunicazione della banca, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca. Si tratta di una grossa novità; viene meno un'altra complicazione burocratica che comportava per i consumatori ulteriori costi.

Infatti succedeva spesso che su un immobile in vendita, che era stato a sua volta acquistato con un mutuo ipotecario, gravava ancora l'iscrizione di un'ipoteca che in pratica era priva di valore, perché il debito a garanzia del quale era stata iscritta non esisteva più, visto che era stato ripagato. Se però il nuovo acquirente doveva a sua volta chiedere un mutuo, iniziavano i problemi. La banca che doveva erogare il nuovo mutuo, infatti, non si sentiva sufficientemente coperta e garantita da un'ipoteca che nei registri immobiliari sarebbe

stata iscritta come ipoteca di secondo grado (dato che ne esisteva già una prima ancora iscritta) e dunque chiedeva al mutuatario di provvedere alla cancellazione dell'ipoteca. Per fare la cancellazione il cliente doveva recarsi da un notaio e pagare una tariffa per la cancellazione parametrata al valore dell'ipoteca iscritta. Potevano essere necessari anche 1.000-1.500 euro.

Oggi questo non è più necessario. L'ipoteca viene cancellata automaticamente una volta che il debito è stato ripagato e dunque non serve alcuna cancellazione davanti al notaio.

Il consiglio è dunque quello di chiedere in banca copia della quietanza da cui risulta la data di estinzione del mutuo. Questo documento basta per avere certezza che, dopo 30 giorni, l'ipoteca iscritta nei registri immobiliari sarà cancellata automaticamente. In caso di errori chi risponde è la banca a cui avete ripagato il mutuo.

# 4

## Difficoltà nel pagare le rate

Un evento eccezionale e imprevedibile può rendere insostenibile una rata del mutuo che è sempre stata pagata regolarmente. Che cosa rischia chi paga in ritardo le rate del mutuo o non le paga affatto?

### Che cosa succede se pago in ritardo

Di fronte a diverse rate insolute e mai pagate, la banca potrebbe notificarvi la decadenza del beneficio del termine e rescindere il contratto di mutuo pretendendo tutta la somma prestata (quindi l'importo residuo del mutuo); se non ottemperate a tale richiesta la casa, attraverso un'azione legale, potrà essere messa all'asta, con tutte le conseguenze che ciò comporta.

In caso di ritardo del pagamento della rata, la banca può procedere alla risoluzione del contratto. Ma solo dopo un certo numero di rate pagate in ritardo. Se invece il mutuatario non paga dopo 180 giorni dalla scadenza della rata, generando il "mancato pagamento" (anche se si tratta della prima rata saltata) l'istituto di credito può risolvere il contratto in essere e attivare tutte quelle procedure consentite dalla legge, affinché rientri dall'investimento effettuato. Se il mutuatario decidesse di pagare la rata dopo il centottantesimo giorno, dovrà per prima cosa pagare le spese legali, le coperture assicurative, rimbor-

sare eventuali spese sostenute dalla banca, gli interessi di mora. Solo dopo questi pagamenti potrà rimborsare l'intero importo della rata come previsto dal piano di ammortamento. Anche il ritardato pagamento di una rata comporta una serie di conseguenze non trascurabili ai fini del buon proseguimento del contratto di mutuo stipulato. Quando si tratta di un ritardo di una rata si viene a generare un costo (interessi di mora) che il mutuatario dovrà corrispondere all'ente finanziatore, come previsto dalle condizioni contrattuali. Quando invece ci troviamo di fronte a casi di insolvibilità più marcati la banca può pretendere il rimborso dell'intero capitale residuo sommato a una quota di interessi ancora non maturati, quando il ritardo del pagamento si sia verificato per almeno sette volte anche non consecutive.

In presenza di un fideiussore, la banca chiederà a quest'ultimo di pagare le rate insolute più gli interessi di mora, o procederà comunque al pignoramento con inevitabile vendita giudiziale della casa quale garanzia del capitale prestatato.

## **Beni in pericolo**

Tecnicamente si configura il ritardo del pagamento quando la rata è pagata tra il trentesimo e il centottantesimo giorno rispetto alla data di scadenza della stessa. È comune pensare che, se non si paga più il mutuo, la banca si limiti a "mettere la casa all'asta". Questo è però vero in parte poiché, specialmente negli ultimi tempi, la banca prima di far valere la sua garanzia principe, ovvero l'ipoteca sulla casa, si attiva per riscuotere il suo credito con metodi più diretti e meno costosi. Pertanto in "pericolo" non vi è solo la casa ipotecata, ma tutti i beni individuali del mutuatario.

Prima di procedere all'esecuzione forzata dell'immobile, la banca potrebbe per esempio "rivalersi" sullo stipendio o sulla pensione e congiuntamente ai beni mobili personali quali l'auto, la barca, mobili, conti correnti, titoli azionari e obbligazioni. La pretesa della banca potrebbe estendersi anche nei confronti di eventuali garanti (fideiussori). Ma se la banca optasse per la sola espropriazione dell'immobile, la vendita dello stesso la appagherebbe? Questo dipende dalla cifra alla quale ammonta il debito, comprensivo degli interessi legali di mora e spese legali, e dal ricavato della vendita. Se da tale operazione emergesse uno "scoperto" a sfavore della banca, quest'ultima proseguirà molto probabilmente nel tentativo di ottenere quanto le spetta.

## **Il Fondo di garanzia per la sospensione delle rate**

La crisi del Coronavirus purtroppo ha delle serie ripercussioni economiche sulle famiglie e le imprese. Aumenta quindi la probabilità che le famiglie non riescano più a far fronte alle rate del mutuo. Per aiutarle a superare il momento

difficile, c'è il Fondo statale che consente la sospensione del pagamento del mutuo previsto dalla Finanziaria per il 2007, che è stato modificato nel 2013 e che può essere utilizzato anche per la crisi coronavirus come confermato dal decreto Sostegni bis.

Stiamo parlando del Fondo governativo che consente la sospensione del pagamento del mutuo alle famiglie in difficoltà con le rate.

Si può chiedere l'intervento del Fondo presentando domanda alla banca in cui avete il mutuo con il modulo che si trova sul sito Consap. Insieme al modulo bisogna consegnare anche la carta d'identità del mutuatario e l'attestazione del reddito ISEE (che non può superare i 30.000 euro, presupposto non necessario fino al 31 dicembre 2021, oltre alla documentazione che certifica il licenziamento oppure la morte, la perdita di autosufficienza o l'invalidità superiore all'80%, o la sospensione o riduzione dell'orario di lavoro o ancora fino al 31 dicembre 2021 la perdita di fatturato per autonomi e liberi professionisti). La consegna può avvenire anche via email e i documenti da allegare possono essere inviati in formato foto. Toccherà poi alla banca inoltrare, entro 10 giorni lavorativi, la domanda a Consap che darà la risposta entro 15 giorni. Ricevuta la risposta motivata di Consap, la banca deve immediatamente informare il cliente.

Entro 30 giorni lavorativi dalla risposta positiva ricevuta da Consap deve partire la sospensione.

Questa la procedura normale; fino al 31 dicembre 2021 la procedura è più rapida visto che la sospensione parte, se la banca ha verificato la completezza e la regolarità formale della richiesta, dalla prima rata in scadenza successiva alla data di presentazione della domanda.

## Come funziona

Il Fondo garantisce la sospensione del pagamento delle rate fino a un massimo complessivo di 18 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto. Riguarda solo i mutui per l'acquisto dell'abitazione principale.

A fronte della sospensione del pagamento delle rate di mutuo, il Fondo rimborsa esclusivamente gli oneri finanziari pari al 50% della quota interessi delle rate per le quali ha effetto la sospensione del pagamento da parte del mutuatario. Resta a carico del mutuatario dopo la fine della sospensione, oltre che la quota capitale, anche metà della quota interessi delle rate.

Inoltre la legge prevede anche che la sospensione:

- non comporti l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avvenga senza richiesta di garanzie aggiuntive;
- sia concedibile anche per i mutui che hanno già fruito di altre misure di sospensione se il beneficio complessivo dura fino a un massimo di 18 mesi. Dunque possono accedere anche i mutuatari che, per esempio, hanno già

beneficiario di un periodo di sospensione grazie al piano famiglie dell'ABI o a iniziative autonome della banca. Le ultime norme prevedono anche che il mutuatario possa comunque chiedere fino a 18 mesi di sospensione anche se ne ha già usufruito in passato purché abbia ricominciato a pagare le rate normali del suo mutuo da almeno tre mesi.

Normalmente la sospensione non spetta a chi ha usufruito di altre agevolazioni pubbliche, ma ora, per le domande presentate entro il 31 dicembre 2021 è possibile ottenerla per i mutui che hanno beneficiato del Fondo di garanzia Consap per l'acquisto della casa.

La sospensione non vale inoltre per chi ha in essere una polizza assicurativa a copertura del credito che ripaghi il debito residuo del mutuo per uno degli eventi coperti dal Fondo.

## **Chi può accedere al Fondo**

I richiedenti beneficiari, titolari di un contratto di mutuo, devono avere i seguenti requisiti:

- l'immobile da acquistare deve essere un'abitazione principale non di lusso (sono quindi escluse case appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9);
- il mutuo deve essere attivo da almeno un anno (la legge di conversione del decreto ristori permette per le richieste presentate fino al 9 aprile 2022 di poter sospendere anche mutui iniziati da meno di un anno);
- l'importo erogato normalmente non può superare i 250.000 euro, ma il limite è stato aumentato a 400.000 euro per le domande presentate entro il 31 dicembre 2021;
- il reddito ISEE del nucleo familiare del richiedente non deve superare i 30.000 euro annui. Questa previsione non c'è per le richieste fatte dal 17 marzo 2020 fino al 31 dicembre 2021.

C'è l'obbligo per le banche di sospendere l'ammortamento dei mutui nei casi in cui il mutuatario debba far fronte ai seguenti eventi accaduti:

- licenziamento dal rapporto di lavoro subordinato anche per controversie individuali, ad eccezione di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo;
- morte o riconoscimento di handicap grave, oppure di invalidità civile non inferiore all'80%;

- sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni; nel caso di riduzione dell'orario deve essere di almeno il 20% rispetto all'orario normale;
- fino al 31 dicembre 2021 lavoratori autonomi (no imprese, ma sono inclusi o le ditte individuali e gli artigiani) e ai liberi professionisti iscritti agli ordini professionali che autocertifichino di aver subito dal 21 febbraio 2020 per tre mesi o comunque nel periodo compreso tra il 21 febbraio e la presentazione della domanda una riduzione del fatturato medio giornaliero superiore al 33% di quello realizzato nell'ultimo trimestre del 2019.

## Novità per i mutui delle cooperative

Fino al 31 dicembre 2021 possono essere ammessi alla sospensione delle rate del mutuo previsto dal Fondo di solidarietà anche i mutui ipotecari erogati alle cooperative per un importo massimo pari al prodotto tra 400.000 euro e il numero dei soci.

Però la sospensione può essere concessa solo se almeno il 20% dei soci assegnatari degli immobili si trovi dopo il 31 gennaio 2020 in una delle situazioni di emergenza che giustificano l'accesso alla sospensione, che abbiamo elencato nei punti precedenti.

La durata della sospensione delle rate sarà:

- di 6 mesi, qualora si trovino in difficoltà almeno il 20% dei soci;
- di 12 mesi, se si trovano in difficoltà un numero di soci che rappresenta un valore un valore superiore al 20% e fino al 40% dei soci complessivi;
- di 18 mesi, se si trovano in difficoltà più del 40% o dei soci.

La domanda è presentata dalla società cooperativa mutuataria alla banca, attraverso il modulo che sarà pubblicato nel sito della Consap, entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto semplificazioni.

Quando chiedi un mutuo, ricordati di calcolare il TAEG.

## I benefici per i mutuatari in difficoltà

Il beneficio offerto dal Fondo consiste nella sospensione del pagamento delle rate fino a un massimo di 18 mesi (nell'ambito di questo termine la sospensione può essere chiesta per due volte).

## ESEMPIO PRATICO

Per un mutuo a tasso fisso di durata 20 anni con spread del 2%, cosa succede se la sospensione viene chiesta dopo 5 anni dall'inizio del mutuo? Il Fondo rimborsa la quota interessi calcolata con il solo parametro di riferimento, senza spread e dunque con IRS di durata 15 anni (vita residua del mutuo) più le spese legali da sostenere per ottenere la sospensione (per esempio l'ipoteca iscritta per 20 anni dovrà essere allungata, perché sia valida anche dopo la sospensione).

Al mutuatario rimarrà da pagare dopo la sospensione la quota capitale delle rate e la parte interessi dovuta al solo spread del 2%.

Inoltre per il periodo di sospensione il Fondo rimborsa alle banche i costi sostenuti dal beneficiario per eventuali spese notarili dovute alla sospensione e la quota interessi delle rate sospese, ma solo per la parte relativa al parametro di riferimento (Euribor per i mutui variabili di durata pari alla periodicità delle rate oppure IRS per i mutui a tasso fisso di durata pari alla vita residua del mutuo al momento della sospensione).

Per i mutui con opzione di tasso (quelli che permettono di passare da fisso a variabile o viceversa), si prende in considerazione il parametro utilizzato dal mutuo al momento della sospensione.

Resta a carico del mutuatario, dopo la fine della sospensione, oltre che la quota capitale, anche la quota interessi delle rate, per la parte determinata dallo spread.

La banca, dopo avere acquisito la documentazione prevista e averne verificato la completezza e la regolarità formale, manda in via telematicamente la domanda a Consap (il gestore del Fondo).

Una volta effettuata la registrazione della domanda e acquisito il numero identificativo della nuova pratica, la banca dovrà inviare alla stessa Consap, entro i successivi 10 giorni lavorativi, tutta la documentazione obbligatoria in funzione della causa per la quale si richiede la sospensione.

Acquisita la documentazione Consap, quale gestore del Fondo, s'impegna entro 15 giorni lavorativi a far conoscere la propria decisione rispetto alla domanda pervenuta: tale decisione viene comunicata alla Banca e l'eventuale decisione di non ammissione della domanda viene specificamente motivata. La banca è tenuta a comunicare immediatamente al mutuatario la motivazione della mancata accettazione della sua domanda.

Tutte le informazioni sono disponibili all'indirizzo [www.consap.it](http://www.consap.it): su questo sito potrete scaricare il modulo da compilare per accedere al Fondo di garanzia.





# PARTE SECONDA

**Il credito al consumo**



# 5

## Le tipologie di credito al consumo

Nella seconda parte di questa guida affronteremo il tema del credito al consumo, spiegando tutte le tipologie di credito: il prestito personale, finalizzato per i nuovi nati, per gli studenti ecc.

Con l'espressione credito al consumo si intendono i prestiti di valore fino a 75.000 euro non garantiti da ipoteca (con la nuova direttiva in arrivo il limite diventerà 100.000 euro), chiesti dal consumatore per finalità diverse da quelle legate alla sua attività lavorativa o professionale.

Si tratta di strumenti che si trovano però tutti sotto l'egida della nuova normativa, il D. Lgs. 141/2010, che ha recepito in Italia la Direttiva Europea 2008/48, con interessanti tutele per il consumatore. Questa direttiva è ora in revisione ma per il recepimento servirà qualche anno.

### Il prestito personale

I prestiti personali sono finanziamenti di credito al consumo erogati da banche e finanziarie e non legati all'acquisto di uno specifico bene e servizio (come invece accade per i prestiti finalizzati).

È il prestito che di solito si chiede in banca, per esempio per coprire spese mediche o esborsi di una certa portata.

## Quando si può chiedere

Il prestito personale viene ripagato a rate, calcolate applicando al capitale finanziato un tasso d'interesse (il TAN, Tasso annuo nominale). Le rate possono essere pagate con bonifico, RID (addebito diretto su conto corrente) oppure bollettini postali.

L'ammontare ottenibile con un prestito personale va dai 1.000 euro fino ai 100.000 euro. I prestiti di ammontare superiore a 75.000 euro non rientrano però per il momento nella normativa del credito al consumo. La durata del prestito può andare dai 12 mesi ai 20 anni. Per ottenere il finanziamento occorre prima che l'ente finanziatore valuti l'affidabilità finanziaria del richiedente con un'istruttoria.

Le principali spese da sostenere per ottenere e gestire il prestito personale, oltre agli interessi, sono le spese di istruttoria, quelle di incasso della rata e le spese assicurative che, se sono obbligatorie, devono essere inserite nel TAEG del prestito personale.

## Come sceglierlo

Per scegliere il migliore prestito personale è bene prendersi un po' di tempo, per confrontare diverse offerte, di differenti operatori. Non sempre infatti l'offerta della banca in cui si ha il conto corrente è la migliore. Esistono poi molti enti finanziatori che erogano il prestito anche a chi non ha un conto corrente presso di loro.

La scelta va fatta sulla base del TAEG che rappresenta l'indicatore sintetico del costo del finanziamento. Esso include, oltre al TAN (Tasso annuo nominale), anche le spese che il consumatore deve sostenere per ottenere e pagare il finanziamento. Sono comprese anche le imposte, pari a 16 euro per prestiti fino a 18 mesi e allo 0,25% dell'importo finanziato, per durate superiori.

Ricordiamo che per legge il TAEG deve essere riportato nei moduli IEBCC (Informazioni europee di base sul credito ai consumatori), chiamati anche EBIC o SECCI, diversi acronimi per indicare lo stesso modulo, e nelle pubblicità in cui si reclamizzano le condizioni economiche del finanziamento.

Non basatevi solo sul tasso d'interesse per scegliere il prestito, considerate tutte le spese che dovete sostenere: spese di istruttoria, di incasso rata, spese assicurative (che spesso sono richieste dalla banca per ottenere il finanziamento). Alcune banche erogano i prestiti solo ai loro clienti e quindi per avere il prestito chiedono di aprire un conto presso di loro. Tenetene conto nella scelta. Il costo del conto corrente e l'imposta di bollo devono per legge essere inclusi nel TAEG.

Diffidate delle pubblicità in cui il TAEG è relegato in una noticina a piè di pagina; verificate sempre il valore riportato.

Infine ricordate che ogni trimestre la Banca d'Italia pubblica i tassi medi delle operazioni di finanziamento ai fini della definizione del tasso usurario. Sono tassi molto importanti, che possono dare un'idea del costo medio dei finanziamenti e quindi possono essere considerati un buon punto di riferimento per valutare la convenienza del prestito.

I tassi medi aumentati di un quarto a cui si aggiungono altri 4 punti percentuali (con il limite massimo di 8 punti percentuali tra tasso medio e tasso soglia) rappresentano il tasso massimo oltre il quale scatta il reato di usura.

Ovviamente non bisogna mai scegliere un prestito che supera questo valore. Sul nostro sito [www.altroconsumo.it/soldi/mutui/speciali/tasso-usuraio-verificate-che-il-vostro-prestito-non-lo-raggiunga-la-legge-vi-tutela](http://www.altroconsumo.it/soldi/mutui/speciali/tasso-usuraio-verificate-che-il-vostro-prestito-non-lo-raggiunga-la-legge-vi-tutela) trovate la tabella con i tassi usurari aggiornati trimestralmente.

Secondo la legge i tassi di un prestito che superano il tasso usurario sono considerati nulli, con provvedimento del Giudice, e il TAEG sarà pari al tasso nominale minimo dei BoT annuali emessi nei dodici mesi precedenti la conclusione del contratto.

Leggete sempre attentamente il contratto di finanziamento. In base alla normativa avete anche il diritto di chiedere, senza spese, copia del contratto prima della firma. Ricordate che nessuna condizione economica o giuridica vi può essere applicata se non è riportata per iscritto sul contratto, dunque leggetelo bene tutto prima di firmarlo.

Per legge chi ottiene un prestito personale, ha sempre la possibilità di estinguerlo anticipatamente. La commissione di estinzione anticipata è pari al massimo all'1% del capitale rimborsato e al massimo allo 0,5% nell'ultimo anno del prestito. È previsto anche che il compenso dovrà essere equo e giustificato, e non sarà comunque applicabile per i prestiti a tasso variabile e per quelli con capitale residuo pari o inferiore a 10.000 euro.

Sono tutti i provvedimenti tesi a favorire la mobilità del cliente che, anche dopo aver contratto un prestito, può decidere di cambiare idea e operatore alla ricerca di condizioni migliori sul mercato. Mobilità va a braccetto con concorrenza.

## Il prestito finalizzato

I prestiti finalizzati sono finanziamenti di credito al consumo erogati direttamente da una finanziaria che ha un accordo con un negoziante; il denaro erogato viene utilizzato per l'acquisto di determinati beni o servizi, che verranno quindi pagati a rate. Si tratta di un finanziamento caratterizzato dalla compresenza di tre attori: il cliente che deve acquistare un bene o servizio e vuole pagarlo a rate, un negoziante che ha fatto una convenzione con una

o più finanziarie per il pagamento a rate, e una finanziaria/banca che, dietro richiesta del consumatore, eroga il denaro direttamente al negoziante e riceve le rate, a pagamento del prestito, dal consumatore. Il prestito finalizzato viene ripagato a rate, calcolate applicando al capitale finanziato un tasso d'interesse (il TAN, Tasso annuo nominale) che nella maggior parte dei casi è fisso, ma può essere anche variabile.

Le rate sono in genere mensili, ma si possono trovare anche rate trimestrali o semestrali, sebbene siano meno diffuse. Si possono pagare con bonifico, RID (addebito diretto sul conto corrente) oppure bollettini postali.

L'ammontare ottenibile con un prestito finalizzato arriva fino a 75.000 euro. La durata va da pochi mesi, in genere 3 o 6, fino ai 10 anni.

Per ottenere il finanziamento occorre prima che l'ente finanziatore valuti l'affidabilità finanziaria del richiedente, con un'istruttoria. Le principali spese da sostenere per ottenere il prestito finalizzato includono appunto le spese di istruttoria, quelle per l'incasso della rata e le spese assicurative che, se sono obbligatorie, vanno inserite nel TAEG del prestito. Per questo il TAEG rappresenta l'indicatore che deve essere sempre preso in considerazione per fare una scelta consapevole e corretta.

## Come scegliere

Visto che il contratto di finanziamento viene sottoscritto in negozio per l'acquisto di un determinato bene o servizio, spesso ci si lascia convincere solo dalle caratteristiche di prezzo e qualità del bene o del servizio e non si considerano accuratamente le condizioni del prestito finalizzato. In realtà è sempre bene prendersi un po' di tempo per valutare il finanziamento.

Bisogna raccogliere tutte le informazioni per fare una scelta accurata sulla base del TAEG, che rappresenta l'indicatore sintetico del costo del finanziamento. Grazie alle nuove norme è sancito un diritto importantissimo per il consumatore: il finanziatore gli deve fornire, prima della conclusione del contratto e prima che la proposta sia irrevocabile, tutte le informazioni necessarie per permettergli il confronto tra le diverse offerte sul mercato e in modo che possa prendere una decisione consapevole sul contratto di credito che andrà a concludere. Queste informazioni precontrattuali vengono fornite usando il modello EBIC (*European Basic Information Consumer Credit*), oppure SECCI (*Standard European Consumer Credit Information*), chiamato anche IEBC (Informazioni europee di base per il credito ai consumatori).

Una novità molto importante del nuovo modulo è che, se il consumatore fornisce informazioni al finanziatore in merito al capitale richiesto e alla durata del prestito, il documento è personalizzato e questo è molto importante per la comparazione e la valutazione delle offerte. Anche perché il documento è standard, secondo le indicazioni fornite dalla Banca d'Italia.

Quindi ottenere più moduli EBIC, compilati sulla base dei propri dati, da diverse finanziarie consente di fare un confronto davvero realistico tra le offerte del mercato.

Il modulo contiene le informazioni economiche del prestito (TAN, rata, numero di rate, importo totale da restituire, prezzo in contanti del bene da acquistare e la sua tipologia, il TAEG, tutte le spese da pagare, anche dei servizi accessori). Contiene inoltre i diritti e le informazioni più importanti per il consumatore: innanzitutto l'avvertenza delle conseguenze negative che può avere il mancato pagamento delle rate e poi l'esistenza del diritto di recesso nei 14 giorni successivi alla conclusione del contratto, il diritto all'estinzione anticipata, il diritto a ricevere, su richiesta, copia gratuita del testo del contratto, valido per la stipula.

Soprattutto il diritto al recesso entro 14 giorni dalla firma è importantissimo; vi dà la possibilità di cambiare idea, anche dopo la conclusione del contratto. La finanziaria ha l'obbligo di consegnare ai clienti l'informativa precontrattuale e di fornire adeguata assistenza, prima della conclusione del contratto, in modo che il cliente riceva tutte le informazioni necessarie. Purtroppo le nostre inchieste dimostrano che gli addetti alla vendita dei negozi non sono assolutamente formati, che anche quando il prestito è offerto all'interno degli stand della finanziaria c'è una scarsa conoscenza delle nuove norme e che dunque l'offerta dei prestiti finalizzati avviene purtroppo ancora in modo non trasparente.

In questo scenario è chiaro che manca la possibilità per il cliente di conoscere bene, prima della conclusione del contratto, le caratteristiche del prodotto. In moltissimi casi le caratteristiche del prestito vengono scritte a mano direttamente sul volantino del negozio oppure sul retro di un biglietto da visita. Ricordiamo che nel Codice del consumo è citato come principio fondamentale il diritto del cliente a essere informato per poter fare una scelta consapevole e che il Codice si appella alla diligenza professionale degli operatori.

È evidente, però, che come intermediari del credito le finanziarie si avvalgono di persone formate per vendere auto o elettrodomestici, senza investire minimamente sulla loro formazione professionale. Nelle nostre inchieste in giro per negozi frequentemente abbiamo incontrato persone che non sapevano la differenza tra TAN e TAEG e non conoscevano l'importo esatto dell'imposta di bollo.

È auspicabile che le finanziarie investano maggiormente nella formazione delle persone che offrono prestiti finalizzati, e che controllino sul campo, con visite in incognito, se le informazioni arrivano veramente al consumatore finale. Abbiamo notato che in molti punti vendita sono presenti proprio degli stand delle finanziarie, ma anche in questo caso le informazioni non sono assolutamente complete.

Il consumatore dovrebbe avere di fronte qualcuno che gli offre credito e gli dà assistenza, in modo che il credito sia davvero consapevole e responsabile:

deve sapere quali sono i suoi diritti e quali i rischi del mancato pagamento delle rate e l'operatore dovrebbe verificare che il credito proposto sia adeguato alle esigenze del consumatore. Certo, nella situazione attuale non avviene. Occorre un intervento dell'Autorità di controllo a cui abbiamo inviato le risultanze della nostra inchiesta sul campo, in modo che faccia i controlli sugli operatori per evidenziare le scorrettezze e dunque sanzionare quelli che non rispettano le norme.

Usate il nostro calcolatore online per verificare il TAEG del prestito finalizzato. Considerate oltre al TAN anche tutte le spese che dovete sostenere: spese di istruttoria, di incasso rata, spese assicurative (che spesso sono richieste dalla banca per ottenere il finanziamento).

## **Il lato oscuro degli acquisti a rate**

Le nostre inchieste hanno dimostrato che spesso questi prestiti vengono offerti in maniera poco trasparente tanto che il consumatore non ha la possibilità di conoscere esattamente quali sono le spese che li caratterizzano.

- Le persone che offrono i finanziamenti sono poco preparate; si tratta degli stessi addetti alla vendita che offrono anche il prestito senza conoscerne le caratteristiche tecniche. Perciò occhi aperti e ricordate che è un vostro diritto avere tutte le informazioni prima della firma.
- In base alla normativa sulla trasparenza, avete anche il diritto di chiedere, gratis, copia del contratto prima della firma. Leggete sempre attentamente il contratto. Nessuna condizione economica o giuridica vi può essere applicata se non è riportata per iscritto sul contratto.
- Il moltiplicarsi di offerte di finanziamento direttamente nei negozi (oggi addirittura si può rateizzare la spesa al supermercato) fa sì che si arrivi a fine mese con molte rate, magari di piccolo importo, da pagare. Tenete sempre presente che ogni credito comporta il pagamento di interessi e che potrebbero accadere eventi imprevedibili, come una malattia o delle spese inaspettate, che possono incidere sulla vostra capacità di rimborso del debito.
- A nostro avviso le rate complessive non dovrebbero mai superare il 30% delle entrate mensili. Se non si riescono a pagare alcune rate o le si paga in ritardo, si rischia di essere segnalati come cattivi pagatori nelle cosiddette Centrali rischi.
- La segnalazione comporta il rischio di non superare lo studio di affidabilità finanziaria degli operatori e dunque di non riuscire più a ottenere finanziamenti.

## I prestiti per i nuovi nati

Lo Stato ha deciso di dare una mano alle famiglie con dei prestiti agevolati per tutti coloro che hanno avuto o stanno per avere un bimbo, anche adottato. Ecco che cosa prevede il fondo di sostegno alla natalità. Si tratta di un fondo statale gestito da Consap che mira a garantire l'accesso al credito delle famiglie con uno o più figli nati o adottati dal primo gennaio 2017 in avanti, attraverso la concessione di garanzie a favore di banche e finanziarie. Possono richiedere un prestito fino a 10.000 euro i genitori di bambini, nati o adottati a decorrere dal primo gennaio 2017, fino al compimento del terzo anno di età del bambino oppure entro tre anni dall'adozione, senza limitazioni di reddito. Le banche e le finanziarie che aderiscono all'iniziativa si sono impegnate ad applicare, ai finanziamenti garantiti dal Fondo, un Tasso annuo effettivo globale (TAEG) fisso non superiore al tasso medio sui prestiti personali, rilevato dalle tabelle trimestrali del Ministero dell'Economia e in vigore al momento in cui il prestito è concesso.

Il prestito concesso, di massimo 10.000 euro può essere utilizzato per qualunque tipo di spesa e deve essere restituito in massimo sette anni. Non può essere richiesta alcuna garanzia aggiuntiva, oltre alla garanzia del Fondo; ovviamente anche con la presenza della garanzia statale banche e finanziarie faranno una istruttoria e potranno decidere di non concedere il prestito. La garanzia statale copre il 50% della quota capitale delle rate del prestito.

Sul sito della Consap [www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-sostegno-alla-natalita/contatti-dedicati/](http://www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-sostegno-alla-natalita/contatti-dedicati/) si trova l'elenco delle banche e finanziarie che hanno aderito all'iniziativa. Al momento sono aderenti circa 24 banche a cui si aggiungeranno altre 10 ancora non operative. Per accedere alla garanzia occorre recarsi presso una banca aderente e compilare il modulo per la richiesta. A questo indirizzo si può recuperare il modulo [www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-sostegno-alla-natalita/normativa-e-modulistica](http://www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-sostegno-alla-natalita/normativa-e-modulistica), che però sarà la banca a inoltrare telematicamente a Consap (vedi il modulo a [pagina 128](#)).

## I prestiti per gli studenti

I giovani sono l'anello debole del mercato, la categoria che ha maggiori difficoltà a ottenere un prestito. Per favorirli sono presenti sul mercato dei prestiti agevolati e garantiti dallo Stato per l'acquisto di un computer oppure per pagare le spese universitarie o di formazione.

L'inclusione finanziaria è fattore ormai unanimemente riconosciuto come primario per il raggiungimento di una piena inclusione sociale. Per i giovani



riveste grande importanza l'opportunità di accedere al credito bancario così da affrontare autonomamente il percorso di studi e, successivamente, entrare nel mondo del lavoro. È necessario sviluppare e incrementare quelle politiche che agevolano l'accesso al credito da parte di studenti universitari e neolaureati. È stato così istituito il Fondo per il credito ai giovani, cosiddetto Fondo Studio, che ha l'obiettivo di offrire le garanzie necessarie per permettere ai giovani meritevoli di ottenere finanziamenti per l'iscrizione all'università, per seguire corsi di specializzazione post laurea o per approfondire la conoscenza di una lingua straniera.

I giovani in possesso dei requisiti previsti dalla normativa, per accedere ai finanziamenti garantiti dal Fondo devono compilare il modello di domanda, allegare la documentazione richiesta e recarsi presso le filiali di banche e finanziarie aderenti all'iniziativa.

## **Chi può chiedere il finanziamento**

Per ottenere un prestito servono alcuni requisiti. Possono presentare domanda di accesso al finanziamento garantito dal Fondo persone con un'età compresa tra i 18 e i 40 anni, che si trovino alternativamente in una delle seguenti situazioni:

- iscritti a un corso di laurea triennale o specialistica a ciclo unico, in regola con il pagamento delle tasse universitarie e in possesso del diploma di scuola superiore con un voto pari almeno a 75/100;
- iscritti a un corso di laurea magistrale, in regola con il pagamento delle tasse universitarie e in possesso del diploma di laurea triennale con una votazione pari almeno a 100/110;
- iscritti a un Master universitario di primo o di secondo livello, in regola con il pagamento delle tasse universitarie e in possesso del diploma di laurea, rispettivamente triennale o specialistica, con una votazione pari almeno a 100/110;
- iscritti a un corso di specializzazione successivo al conseguimento della laurea magistrale a ciclo unico di medicina e chirurgia con voto pari almeno a 100/110 e in regola con il pagamento delle tasse universitarie;
- iscritti a un dottorato di ricerca all'estero che, ai fini del riconoscimento in Italia, deve avere una durata legale triennale;
- iscritti a un corso di lingue di durata non inferiore a sei mesi, riconosciuto da un "Ente Certificatore".

Il diploma di scuola superiore deve essere conseguito presso:

- una scuola italiana, pubblica o privata, autorizzata dal MIUR (Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca) a rilasciare titoli di studio aventi valore legale in Italia;
- una scuola straniera autorizzata dal MIUR all'apertura di una succursale dell'istituto straniero in Italia e abilitata a rilasciare titoli di studio aventi valore legale in Italia.

I corsi di laurea triennale, di laurea magistrale, di specializzazione successiva al conseguimento della laurea magistrale o i Master devono essere tenuti presso:

- Università italiane, pubbliche o private, o scuole superiori di insegnamento universitario autorizzate dal MIUR a rilasciare titoli di studio aventi valore legale in Italia;
- Università straniere o scuole superiori di insegnamento universitario straniere autorizzate dal MIUR all'apertura di una succursale dell'istituto straniero in Italia e abilitate a rilasciare titoli di studio aventi valore legale in Italia.
- L'Ente Certificatore deve essere qualificato tale in un provvedimento, Protocollo d'intesa, o atto amministrativo, emanato o di cui sia parte una Pubblica Amministrazione.

## Caratteristiche del finanziamento

I finanziamenti ammissibili alla garanzia del Fondo che si riferiscono ai corsi e ai Master sono cumulabili tra loro fino a un ammontare massimo di 25.000 euro ed erogati in rate annuali di importo non inferiore a 3.000 euro e non superiore ai 5.000 euro. Le rate del finanziamento per i corsi e i Master, successive alla prima, vengono erogate solo dopo la presentazione al finanziatore dell'attestazione dell'iscrizione alle annualità successive dei corsi e del superamento di almeno la metà degli esami previsti dal piano di studi relativo agli anni precedenti.

Se i corsi universitari o linguistici hanno durata pluriennale, il finanziatore concede il finanziamento nel suo ammontare complessivo e provvede all'erogazione delle rate con cadenza annuale, per un numero di anni comunque non superiore alla durata legale del corso di laurea, del Master e del corso linguistico. Il tasso applicato e le condizioni del finanziamento sono stabilite dai singoli istituti bancari entro i limiti indicati dall'Accordo che hanno siglato per aderire all'iniziativa. La restituzione dei finanziamenti è da effettuarsi in un pe-

### Offerte delle banche per prestiti studenti (dati novembre 2021)

Banche	Parametro di riferimento	Spread	Durata	Costo istruttoria
BCC di Monte Pruno di Roscigno e Laurino (SA)	IRS 8 anni	2%	96	0
Banca Popolare S. Angelo	IRS 10 anni	3%	120	0
Banca Popolare Lajatico	IRS 1 anno	5%	120	0
Unicredit S.p.A.	IRS 3 anni	4,15%	36	0
Banca Sella	IRS durata prestito	2,50%	84	0
Banca Carige	IRS durata prestito	2,5%-3%	84 o 180	0
Banco Bpm	IRS 5 anni	4%	60	0
BCC Ostra Vetere	IRS durata prestito	2,50%	84	0
Banca di Piacenza	IRS durata prestito	1,50%	60	0
Cassa di Risparmio di Carrara	IRS durata prestito	2,5%-3%	84 o 180	0
Cassa di Risparmio di Savona	IRS durata prestito	2,5%-3%	84 o 180	0
BCC di San Giorgio e Meduno	IRS durata prestito	3%	60	0
Monte dei Paschi di Siena	IRS durata prestito	3,85%	180	0
Banca Popolare Pugliese	IRS 5 anni	4,00%	60	0
BCC Sicilia Orientale	IRS durata prestito	3,00%	60	0
Banca Popolare del Lazio	IRS durata prestito	4%	60	0
BCC di Casalgrasso e Sant Albano Stura	IRS 10 anni	1,25%	60	0
BCC di Castagneto Carducci	IRS 10 anni	3,5%	120	0
BCC di Recanati e Colmurano	IRS durata prestito	1,25%	180	0
Banca Malatestiana	IRS durata prestito	4%	60	0
Banco di Sardegna	IRS 10 anni	3%	180	0
BCC Busto Garolfo e Buguggiate	IRS durata prestito	3,5%	180	0
Blu Banca	IRS durata prestito	3%	60	0
Mediocredito centrale	IRS durata prestito	1,5%	180	0

riodo compreso tra un minimo di tre anni e un massimo di 15 anni. Il piano di ammortamento del finanziamento non può comunque iniziare prima del trentesimo mese successivo all'erogazione dell'ultima rata del finanziamento. I finanziatori si impegnano a non richiedere ai beneficiari garanzie aggiuntive oltre alla garanzia fornita dallo Stato. Lo studente ha la possibilità di interrompere il prestito, rinunciando alla restante porzione di finanziamento già deliberata dalla banca ma non ancora erogata, fermo restando l'obbligo di procedere alla restituzione delle somme già percepite e dei relativi interessi alle condizioni pattuite.

Rispetto al finanziamento già erogato, resta ferma la validità e l'efficacia della garanzia a valere sul Fondo. Inoltre è anche prevista la sospensione temporanea delle rate annuali di finanziamento non ancora erogate, per non oltre 12 mesi complessivi, per malattia (evento di non autosufficienza da documentare attraverso la presentazione del certificato rilasciato dall'apposita commissione istituita presso la ASL).

## La garanzia del Fondo

Le finalità del Fondo sono quelle di sviluppare e incrementare le politiche in favore dei giovani e, nello specifico, favorirne l'accesso al credito. Al momento in cui scriviamo le banche aderenti sono 24 (vedi tabella a [pagina 131](#)).

I tassi d'interesse sono nella maggior parte dei casi più bassi dei prestiti personali normalmente offerti in banca.

Peraltro la garanzia del fondo dovrebbe rendere più agevole l'erogazione del prestito; una particolarità da non sottovalutare, viste le difficoltà che normalmente hanno i giovani ad accedere al credito e le politiche molto prudenti delle banche in tempi recenti, che rendono davvero difficoltoso ottenere un finanziamento, anche per chi in altri periodi non avrebbe difficoltà di alcun genere. Di certo un aiuto dello Stato in questo caso è la soluzione migliore.

Notizie aggiornate si trovano sul sito [www.diamoglifuturo.it](http://www.diamoglifuturo.it).

Nella tabella a [pagina 131](#), dove trovate l'elenco delle banche e dei gruppi bancari che hanno finora aderito alla Convenzione e le caratteristiche economiche dei prestiti offerti, fate attenzione soprattutto allo spread che va da un minimo dell'1,5% a un massimo del 5%.

Tutte le banche aderenti all'iniziativa hanno spese di istruttoria pari a zero.

Ovviamente come sempre la scelta va fatta sulla base del TAEG, che potete verificare usando il calcolatore che trovate sul nostro sito [www.altroconsumo.it/calcolailtaeg](http://www.altroconsumo.it/calcolailtaeg).

Potete scaricare il modulo per la richiesta di accesso ai prestiti agevolati all'indirizzo [www.diamoglifuturo.it](http://www.diamoglifuturo.it), sezione Fondo per lo studio, al link Modello di domanda.

## Prestiti d'onore

Sul mercato dei prodotti dedicati ai ragazzi che vogliono formarsi si inserisce l'offerta dei cosiddetti prestiti di onore per universitari o per chi deve frequentare corsi post-laurea.

In linea generale si tratta di finanziamenti che permettono al giovane, mentre frequenta l'università o il corso, di non pagare alcuna rata o una rata più bassa formata dai soli interessi e poi di poter avviare un piano di rientro a un tasso di interesse che viene deciso oggi. Non sono tanti i prodotti di questo tipo in Italia (abbiamo trovato i prodotti di Intesa SanPaolo, Unicredit, Banca Sella e Bnl Bnp Paribas).

Il prestito d'onore ci sembra uno strumento interessante per facilitare la copertura delle spese universitarie o post-laurea. In un mercato, come quello italiano, così poco propenso a fare credito ai giovani, che ci sia un prodotto di questo tipo è davvero una buona notizia. La brutta è che sono poche le banche che hanno il prodotto in catalogo e ancora più preoccupante è che il prodotto sembra essere sconosciuto.

Insomma, a detta degli stessi consulenti, non lo conoscono, ne hanno fatto davvero pochi, meglio un prestito tradizionale. Infine, le poche offerte che si riescono a ottenere vengono fatte in maniera poco chiara: solo nel 33% dei casi ci è stato consegnato il SECCI e in un caso su due viene chiesto che il prestito abbia la fideiussione di un genitore e questo rende nuovamente difficile per lo studente accedere al finanziamento. Però il prodotto ha davvero delle caratteristiche interessanti. Dai nostri confronti i TAEG per il finanziamento sono molto bassi e molto più interessanti di quelli che normalmente caratterizzano un prestito personale.

## Le carte revolving

Sono carte di pagamento, ma soprattutto strumenti di finanziamento che permettono di rateizzare gli acquisti pagati con carta nei negozi. In pratica un finanziamento in tasca di tipo "rotativo", che si ricostituisce con il pagamento delle rate periodiche e con cui si può rateizzare qualunque acquisto nell'ambito del circuito di riferimento della carta.

Si presentano come normali carte di credito, ma quando si usano si accede a un credito (il fido concesso al momento dell'emissione), che viene ricostituito con le rate ed è riutilizzabile.

Viste le loro caratteristiche, più che mezzi di pagamento sono mezzi di finanziamento; sicuramente anonimi, flessibili, e utilizzabili anche per piccoli importi. Ci sono carte revolving pure, utilizzabili solo con la rateizzazione, e

carte option, carte di credito tradizionali utilizzabili con modalità revolving, da attivare telefonando al servizio clienti dell'ente emittente. La maggior parte delle carte di credito in circolazione in Italia sono carte option.

Trattandosi essenzialmente di mezzi di finanziamento, devono essere scelte sulla base del costo della rateizzazione. Anche per queste carte valgono i costi di utilizzo previsti per le carte tradizionali, ma il loro ammontare è ben poca cosa se paragonato al costo del finanziamento. La scelta deve essere fatta soprattutto sulla base del TAN (Tasso annuo nominale) a cui vanno aggiunti le spese di invio dell'estratto conto, l'imposta di bollo di 2 euro, se l'estratto conto ha valore pari o superiore a 77,47 euro, oltre al canone annuo della carta. Si calcola anche per questi finanziamenti un TAEG del prestito, un indicatore sintetico del costo espresso in percentuale su base annua, che comprende tutti gli elementi di costo.

Nella maggior parte dei casi si tratta di carte che hanno tassi d'interesse molto superiori a quelli dei prestiti personali o agli scoperti di conto corrente.

Basta considerare che il tasso massimo ai fini per questa categoria di prestito supera sempre il 24%, un limite molto più alto di quello che troviamo in altri tipi di finanziamento. Verificate attentamente a quanto ammonta il TAEG della carta revolving prima di utilizzarla.

Altroconsumo ritiene che soprattutto negli anni passati le carte di credito revolving siano state diffuse dagli enti emittenti senza che i consumatori si rendessero veramente conto dello strumento di finanziamento che avevano in mano. Venivano spesso utilizzate pratiche commerciali non chiare, per cui chi sottoscriveva un prestito finalizzato si vedeva arrivare a casa, senza che l'avesse richiesta esplicitamente, una carta revolving.

Oggi la situazione è notevolmente migliorata grazie alle norme sui servizi di pagamento contenute nel D. Lgs. 11/2010 in base al quale nessuna carta può essere spedita a casa di un consumatore se questi non ne ha fatta esplicita richiesta.

Dunque c'è ora maggiore possibilità che chi sceglie una carta revolving sia correttamente informato sulle caratteristiche dello strumento, sui costi e sui rischi e che faccia perciò una scelta consapevole e ponderata.

## La cessione del quinto

I dipendenti e i pensionati hanno la possibilità di accedere a una forma particolare di prestito: la cessione del quinto, un prestito garantito che viene ripagato con addebito diretto sulla busta paga oppure sul cedolino della pensione e la cui rata periodica non può essere superiore a 1/5 dello stipendio o della pensione.

## Cessione del quinto dello stipendio

La cessione del quinto dello stipendio è un prestito il cui rimborso avviene attraverso l'addebito della rata sulla busta paga. La rata non può eccedere un quinto dello stipendio netto del dipendente. Se lo stipendio netto è 1.000 euro, il quinto sarà 200 euro. È il datore di lavoro a trattenere la somma dalla paga mensile. Mentre in un prestito tradizionale la rata viene pagata dal debitore alla banca o alla finanziaria secondo le modalità concordate (per esempio bonifico, bollettino postale, addebito sul conto corrente), nella cessione del quinto la rata viene detratta direttamente dal salario.

Quindi è l'azienda per la quale si lavora o l'INPS nel caso di una cessione del quinto della pensione, a pagare la rata direttamente alla finanziaria o alla banca. Le persone che possono accedere a questa forma di prestito sono dunque i dipendenti pubblici statali e i dipendenti di aziende private che abbiano comunque un contratto di lavoro a tempo indeterminato. La durata massima di una cessione è di 10 anni (120 mesi) o in alcuni casi 5 anni (60 mesi).

L'importo massimo finanziabile è determinato:

- dalla liquidazione maturata (TFR) e dallo stipendio netto percepito per i dipendenti;
- dall'entità della pensione per i pensionati.

Non sono necessari garanti, fidejussioni o ipoteche, la garanzia principale è costituita dal salario stesso e dal TFR. Inoltre, per la parte che eccede il TFR una polizza assicurativa copre il rischio vita e il rischio impiego. Per i dipendenti statali l'assicurazione può essere rilasciata sia dall'INPS sia da una compagnia assicurativa privata, mentre per i dipendenti di aziende private solo da una compagnia assicurativa privata.

Possono accedere alla cessione anche coloro che sono segnalati come cattivi pagatori nelle Centrali rischi. Infatti la cessione del quinto è proprio una delle soluzioni disponibili per chi non riesce a ottenere un prestito nella maniera tradizionale. Ovviamente sarà la banca e la finanziaria a dover fare comunque un'istruttoria. Per questo finanziamento sono obbligatorie per legge due coperture assicurative: "rischio morte" e "rischio impiego".

Nella peggiore delle ipotesi, per esempio se si perde il lavoro o addirittura la vita, comunque la banca o la finanziaria non rischia di perdere i soldi. Il costo delle coperture e degli oneri accessori previsti grava però sul lavoratore. Inoltre, se dovessero esserci casi di insolvenza e le coperture assicurative risultassero insufficienti, la finanziaria ha il diritto di rivalersi sul TFR accantonato dal lavoratore: ecco perché si chiama prestito garantito. Le operazioni di cessione del quinto erano in origine previste solo per i dipendenti pubblici e statali. Attualmente possono richiederle anche i dipendenti di aziende private e i pensionati.

La cessione può coesistere con altri prestiti che hanno simili modalità di rimborso, come per esempio la delegazione di pagamento: in questa eventualità, l'importo massimo erogabile è ulteriormente estendibile e la somma delle rate può raggiungere una quota dello stipendio pari a due quinti (cioè il 40%). Quest'ultimo finanziamento si rende solitamente necessario quando è già in corso un finanziamento con debito residuo molto elevato oppure quando si ha bisogno di una somma particolarmente alta, che non potrebbe essere ottenuta con la sola cessione. La concessione delle delegazioni non è ammessa tuttavia da tutte le amministrazioni pubbliche e private. Dunque, occorre verificare con la propria azienda se c'è la possibilità di accedervi.

È importante avere presente che la concessione di questo tipo di finanziamenti richiede numerosi adempimenti amministrativi con costi aggiuntivi di fatto a carico dei consumatori richiedenti. È opportuno pertanto che, prima di richiedere la cessione del quinto, il dipendente sia consapevole del costo complessivo del finanziamento e, a tal fine, verifichi il TAEG applicato, che oltre alle varie spese deve comprendere anche il costo della polizza assicurativa. La stipula di convenzioni tra il datore di lavoro e la banca o la società finanziaria consente lo svolgimento dei medesimi adempimenti anche attraverso l'utilizzo di collegamenti telematici; in questi casi, il costo finale delle operazioni per il consumatore risulta molto più basso. Analogamente a quanto avviene per le altre tipologie di finanziamenti, il cliente ha la possibilità di adempiere anticipatamente, cioè di pagare l'intero importo finanziato prima della scadenza del contratto (un'estinzione anticipata) o di recedere dal contratto senza penalità, ottenendo un'equa riduzione del costo complessivo del credito, secondo quanto stabilito dall'art. 125, comma 2 del TUB.

Ciò significa che il consumatore ha, in questi casi, diritto di vedersi restituire le quote di commissioni pagate anticipatamente, in quanto trattenute dall'importo del finanziamento, ma non ancora maturate. È espressamente vietato dalla legge (art. 39 D.P.R. 180/1950) contrarre una nuova cessione del quinto dello stipendio prima che sia decorso un tempo pari ai due quinti dell'intera durata del prestito iniziale, ossia se non sono trascorsi due anni dall'inizio del prestito, se questo era quinquennale, o quattro anni, se era decennale.

Nei casi in cui il cliente riscontri violazioni della disciplina in materia può rivolgersi all'autorità giudiziaria oppure all'Arbitro bancario e finanziario, dopo aver fatto reclamo alla banca o finanziaria e non aver ricevuto una risposta soddisfacente entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo da parte della banca o finanziaria.

## Cessione del quinto della pensione

Questa particolare forma di credito al consumo è stata introdotta in Italia dall'articolo 13 bis del D. L. 35/2005; può essere chiesta da pensionati del settore privato e pubblico. Si tratta di un finanziamento le cui rate sono ripagate alla

finanziaria con trattenuta diretta sulla pensione di chi ha richiesto il prestito. Fin dall'inizio del 2006 molte finanziarie (desiderose di offrire questi finanziamenti a una parte particolarmente indifesa della collettività) hanno iniziato a pubblicizzare questo tipo di prestito, nonostante mancasse ancora il decreto di attuazione. Il Decreto ministeriale 313/2006 è stato emanato solo a fine dicembre 2006 (ed è entrato in vigore il 23 febbraio del 2007) individuando tutte le caratteristiche operative del finanziamento.

Sono autorizzati a erogare questo tipo di finanziamenti solo gli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale della Banca d'Italia, a condizione che il loro oggetto sociale preveda la concessione di finanziamenti. Dall'analisi dell'attuale mercato risulta però che molto spesso la vendita di questi prodotti viene affidata dagli intermediari finanziari ai mediatori creditizi e agli agenti in attività finanziaria, con un aggravio ulteriore di costi per il cliente finale e senza alcuno sforzo nella formazione del personale di vendita.

Occorre che l'intermediario notifichi la cessione all'ufficio che poi effettuerà la ritenuta (e quindi per i pensionati a cui la pensione è erogata dall'INPS la notifica deve essere fatta all'INPS). Solo dalla data di notifica ha effetto la cessione. Le ritenute fatte direttamente dal cedolino della pensione verranno effettuate entro il terzo mese successivo alla notifica.

Le rate già scadute vengono recuperate con l'applicazione di una ritenuta aggiuntiva mensile, comunque sempre nei limiti della metà della pensione. La quota cedibile della pensione è quella superiore al trattamento minimo al netto delle ritenute fiscali (la cosiddetta pensione netta) e il prestito può avere una durata massima di 10 anni.

Non si può chiedere il rinnovo del quinto della pensione (possibile invece per il quinto dello stipendio dopo che siano passati due quinti della durata della cessione).

Ovviamente anche per la cessione del quinto della pensione occorre osservare gli obblighi pubblicitari e di trasparenza previsti per le altre operazioni di credito al consumo. Dunque l'indicazione in tutti i documenti del TAEG e consegna al cliente del modulo europeo (IEBCC o SECCI) e dell'informativa precontrattuale prima della conclusione del contratto.

È previsto inoltre che l'INPS e gli enti previdenziali in generale stipulino apposite convenzioni con le banche e le finanziarie per assicurare ai pensionati condizioni più favorevoli rispetto a quelle medie di mercato.

Trattandosi di finanziamenti che vengono ripagati con una trattenuta diretta sulla pensione, sono "garantiti" e quindi dovrebbero essere meno rischiosi e di conseguenza avere tassi d'interesse più bassi dei normali finanziamenti; ma così non è. O, per meglio dire, il TAN (Tasso annuo nominale, dunque l'interesse puro) è sicuramente più basso di quello di altri prestiti, ma il TAEG è mostruosamente più alto a causa di spese non ben giustificabili.

Come per i prestiti di cessione del quinto dello stipendio, la legge prevede obbligatoriamente per chi chiede il prestito una polizza sulla vita che interven-

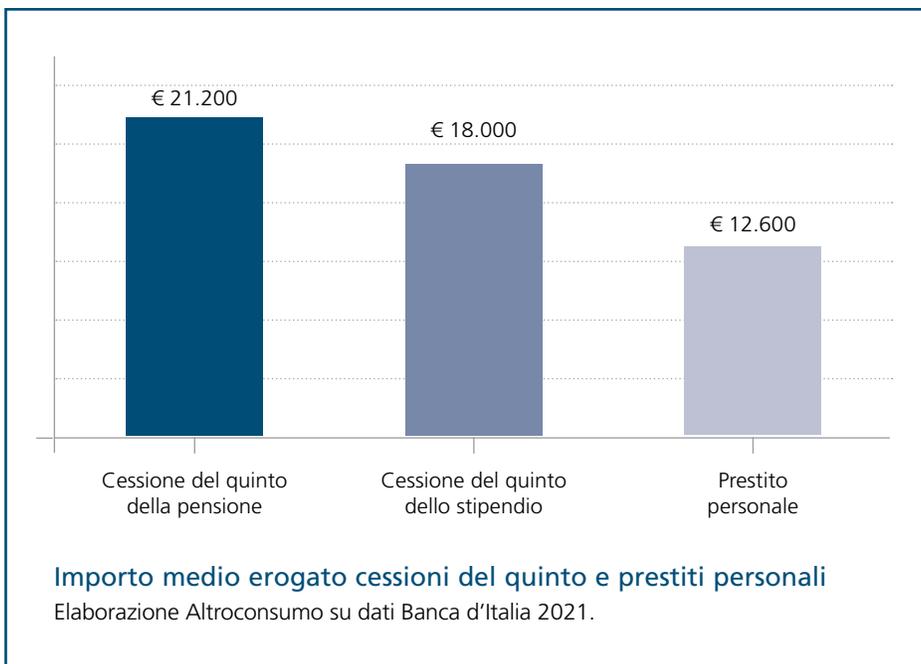
ga a ripagare il credito residuo in caso di morte del richiedente; beneficiaria della polizza è la banca o la finanziaria che così in caso di morte del cedente ha la certezza di poter recuperare tutto il residuo.

Quest'assicurazione per legge però non rientra nel TEG (Tasso effettivo globale) di questi finanziamenti, mentre il costo della polizza viene ricompreso per legge nell'indicatore sintetico del costo (il TAEG).

## Il mercato

Nel corso del 2021 sono cresciute le richieste di cessione del quinto che sono raddoppiate. L'Unione europea, nel giugno del 2019, ha deciso che l'assorbimento di capitale per le banche e le società finanziarie si dovesse ridurre di un quinto nel caso delle cessioni (regolamento Ue 876 del giugno 2019). Questo tipo di strumento richiedeva storicamente un ammontare più alto di accantonamenti. Il risultato sono costi più bassi per gli operatori che poi hanno ridotto i tassi applicati al pubblico.

Riguardo agli importi, come si vede nel grafico sottostante, quelli erogati nelle cessioni del quinto rimangono sensibilmente più alti rispetto agli importi dei prestiti personali (19.600 euro l'importo medio nel 2021 per le cessioni contro

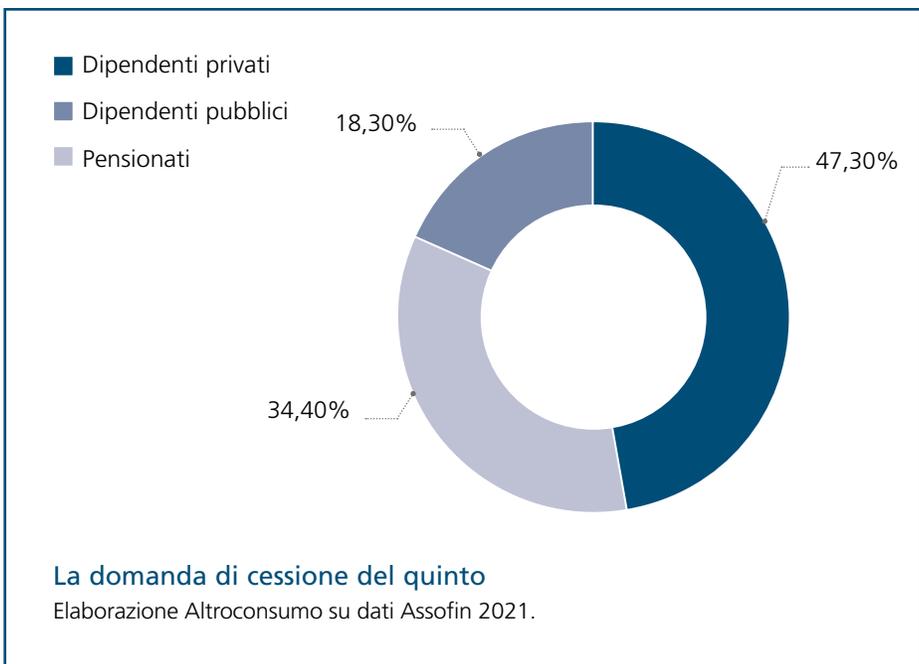


12.600 euro per i prestiti), conseguenza delle richieste in continuo aumento, specie per importi superiori ai 25.000 euro (dal 21,6% dell'ultimo trimestre 2020 al 28,8% nel primo trimestre del 2020). A ottenere gli importi più alti del primo trimestre di questo anno è la categoria dei pensionati, che fa registrare una media erogata di 21.200 euro, superiore alla media complessiva per categoria (19.600 euro).

L'aumento degli importi erogati va di pari passo a un aumento delle durate. Come si vede nel grafico qui sotto, buona parte delle domande di prestiti con cessione del quinto arriva dai dipendenti privati (47,3%), quindi dipendenti pubblici (34,4%) e in coda pensionati (18,3%). Ancora una volta le maggiori garanzie offerte da un impiego pubblico, spingono gli istituti finanziatori a rispondere positivamente a questo tipo di richiedenti. Il riscontro è nei dati delle erogazioni, che rilevano quasi la metà dei prestiti concessi ai dipendenti pubblici (49,0%).

Aumenta la presenza dei grandi intermediari, sia appartenenti a gruppi bancari, sia specializzati autonomi.

In genere il target di cliente che si rivolge alla cessione è caratterizzato da una maggiore rischiosità. La cessione svolge un ruolo di "inclusione finanziaria": tra i clienti potenziali ci sono in genere famiglie a basso reddito che si trovano ad affrontare spese elevate non sostenibili in altro modo e pensionati che



hanno un'età elevata e che dunque difficilmente potrebbero avere un prestito in altre forme. Per gli operatori di mercato l'offerta della cessione del quinto con una maggiore segmentazione della clientela consente di salvaguardare un rapporto con i clienti che altrimenti sarebbero esclusi dall'erogazione di credito per politica aziendale.

La cessione è uno dei possibili prodotti erogabili per riequilibrare l'offerta del credito e soddisfare particolari esigenze della clientela. Il ricorso alla cessione è maggiore dove il tasso di disoccupazione è più alto, mentre è minore dove c'è risparmio. Si ricorre di più alla cessione se c'è un mutuo in sofferenza o ci sono insolvenze gravi sul credito al consumo.

Poi c'è il problema di come il prodotto viene venduto e arriva al consumatore finale.

Banca d'Italia ritiene che nella cessione è indubbio che ci sia una catena distributiva eccessivamente lunga, con troppa burocrazia. Le banche operano nella cessione in maniera indiretta con tanti operatori e intermediari.

La banca è solo un investitore nel ramo della cessione e si tiene fuori dal processo distributivo, e le convenzioni rappresentano in realtà un ottimo modo per superare l'opacità dell'offerta.

Ci sono poi ancora dei problemi legislativi. Negli ultimi anni l'offerta è cambiata. Da prodotto di nicchia in cui le erogazioni avvenivano sempre nei confronti degli stessi clienti, oggi le operazioni sono fatte a clienti nuovi.

La nuova clientela supera il 50% delle erogazioni (prima era il 20%). Le banche oggi si occupano direttamente di cessione e questo aumenta la trasparenza e riduce i costi. Ma servono nuovi operatori che possano fare un'intermediazione completa per il cliente. Le finanziarie soprattutto le più piccole, devono fare una scelta importante: essere intermediari o diventare mediatori e agenti. C'è infine la questione delle assicurazioni obbligatorie legate alla cessione.

Il Provvedimento IVASS di fine 2011 vieta alle banche dal 2 aprile 2012 di vendere al cliente polizze di cui siano esse stesse beneficiarie. Nella convenzione con INPDAP è sicuramente positiva la presenza della notifica elettronica e del Fondo rischi che ha ridotto finora gli interessi e i costi assicurativi.

Di certo i costi assicurativi incidono molto sul costo complessivo: sui pensionati le assicurazioni incidono per la metà del costo del prestito.

## **Costi pesanti per i pensionati**

È previsto inoltre che l'INPS e gli enti previdenziali in generale stipulino apposite convenzioni con le banche e le finanziarie per assicurare ai pensionati condizioni più favorevoli rispetto a quelle medie di mercato.

Trattandosi di finanziamenti che vengono ripagati con una trattenuta diretta sulla pensione, sono "garantiti" e quindi dovrebbero essere meno rischiosi e di conseguenza avere tassi d'interesse più bassi dei normali finanziamenti;

## Cessione del quinto: richiami di Banca d'Italia

Banca d'Italia è intervenuta più volte sul tema della cessione del quinto. Nel settore sono state riscontrate numerose anomalie che comportano, tra l'altro, un incremento di costi per la clientela. Di seguito gli aspetti più critici.

- C'è una rilevante incidenza, sul costo complessivo a carico del cliente, delle polizze assicurative richieste per legge, i cui premi sono spesso determinati in modo scarsamente trasparente.
- La rete di vendita non è particolarmente qualificata. La Banca Centrale consiglia agli intermediari, per contenere i maggiori oneri connessi con l'utilizzo di un'articolata rete di vendita, di stipulare convenzioni con i datori di lavoro e gli enti previdenziali, per avere rapporti diretti con le amministrazioni terze, anche tramite collegamenti informatici. Il ricorso a tale prassi, oltre a razionalizzare gli adempimenti amministrativi, può assolvere a una funzione di contenimento dei tassi applicati alla clientela. Dalla nostra inchiesta sull'argomento è emerso che le convenzioni fatte dall'INPS con alcune banche hanno ridotto enormemente i costi.
- Molti intermediari indicano cumulativamente, nei contratti e nei fogli informativi, l'importo di generiche spese, non consentendo una chiara individuazione degli oneri maturati e di quelli non maturati.
- Nei fogli informativi e nei contratti di finanziamento deve essere riportata una chiara indicazione delle diverse componenti di costo per la clientela, evidenziando in particolare quelle soggette a maturazione nel corso del tempo (per esempio gli interessi dovuti all'ente finanziatore, le spese di gestione e le spese di incasso, le commissioni che rappresentano il ricavo per la prestazione della garanzia ecc.).
- La Banca d'Italia ha ricordato l'importanza di fornire ai clienti tutte le informazioni di cui hanno bisogno prima di far loro firmare il contratto di finanziamento, ma non ha erogato nessuna sanzione verso gli operatori scorretti. Spesso purtroppo i tassi applicati sono davvero eccessivi e c'è molto da fare per rendere questo finanziamento trasparente.

Il consiglio che vi diamo è di verificare il TAEG della cessione includendo tutte le spese, la durata e la rata mensile. Ricordate anche che in caso di estinzione anticipata c'è il diritto al rimborso di una quota delle spese pagate. Ne parleremo meglio più avanti.

ma così non è, o per meglio dire, il TAN (Tasso annuo nominale, dunque l'interesse puro) è sicuramente più basso di quello di altri prestiti, ma il TAEG è mostruosamente più alto a causa di spese non ben giustificabili.

Questa tipologia di finanziamento non viene individuata in maniera specifica nelle tabelle sui tassi soglia ai fini dell'usura. La tabella che riporta i tassi validi per un trimestre riporta solo i tassi medi della cessione del quinto dello stipendio e della pensione (con un tasso soglia ai fini dell'usura per prestiti fino a 5.000 euro del 19,6875% e un tasso soglia per prestiti di valore superiore del 18,3375%). Come per i prestiti di cessione del quinto dello stipendio, la legge prevede obbligatoriamente per chi chiede il prestito una polizza sulla vita che intervenga a ripagare il credito residuo in caso di morte del richiedente; beneficiaria della polizza è la banca o la finanziaria che così in caso di morte del cedente ha la certezza di poter recuperare tutto il residuo.

Quest'assicurazione per legge però non rientra nel TEG (Tasso effettivo globale) di questi finanziamenti, mentre il costo della polizza viene ricompreso per legge nell'indicatore sintetico del costo (il TAEG). La nuova direttiva sul credito al consumo, risolve proprio questa problematica, inserendo anche i costi delle coperture assicurative (di tutti i tipi) nell'indicatore del costo del finanziamento. In realtà nella nostra ultima inchiesta abbiamo verificato che nella maggior parte dei casi il consumatore si trova a dover fare i conti con tre indicatori: il TAN, Tasso annuo nominale, dunque il tasso d'interesse del prestito, il TEG tasso effettivo globale, indicatore sintetico del costo del finanziamento, che include interessi e spese ma non il costo della polizza vita, e il TAEG, Tasso annuo effettivo globale, che invece include interessi, spese e costi assicurativi obbligatori. La confusione regna sovrana.

## La valutazione del merito creditizio

In passato l'erogazione del prestito sotto forma di cessione del quinto era considerato un atto dovuto, purché la rata da pagare fosse nei limiti del quinto, previsto dalla legge. In realtà le norme di legge (art. 124 bis del Testo unico bancario) e il Provvedimento di trasparenza della Banca d'Italia servono a tutelare la stabilità del finanziatore e non a valutare la sostenibilità della rata per il cliente. Occorre adottare procedure interne che escludano che il cliente sia indirizzato a un prodotto non adatto a lui. Deve diventare necessaria per l'operatore la valutazione dell'adeguatezza del prodotto per il cliente. Oggi c'è un elevato ricorso al rimborso anticipato per la cessione; questo fa supporre che spesso venga erogato un prodotto non adatto al cliente.

Occorre ancora oggi maggiore chiarezza per distinguere bene cosa siano i costi fissi e cosa invece i costi ripetibili e identificare bene anche i rapporti con le reti terze. Banca d'Italia ha richiamato gli operatori, esortandoli a fare una consulenza vera al cliente in modo che quest'ultimo possa essere realmente

consapevole di che cosa sta sottoscrivendo. Bisogna spiegare bene di che prodotto si tratta e soprattutto verificare se la cessione del quinto è davvero il prestito più adatto all'esigenza del cliente. Solo così si può davvero parlare di credito responsabile. E il cliente potrà essere valutato davvero bene dal consulente che ha di fronte, in tutte le fasi della catena di vendita, anche quando intervengono mediatori e agenti in attività finanziaria. La banca e la finanziaria saranno responsabili della corretta valutazione del cliente dall'inizio fino alla fine.

## Prestiti tra privati

La tecnologia ha fatto irruzione con forza nel mondo dei servizi bancari e finanziari; il Fintech ha cambiato molte cose e anche agevolato la vita quotidiana di molti clienti. Nel mondo del fintech anche i finanziamenti diventano social. Per chi ha bisogno di prestiti personali, di solito fino a un massimo di 30.000 euro, c'è infatti la possibilità del cosiddetto *social lending* o prestito *peer to peer*, o "prestito tra privati". Tra le piattaforme più note ci sono Smartika e Prestiamoci, di cui parliamo alla fine di questo paragrafo.

In pratica il servizio si sviluppa intorno a una community online, all'interno della quale si incontrano prestatori di denaro e richiedenti un prestito. I primi mettono a disposizione il loro capitale in cerca di rendimenti interessanti; i secondi, invece, possono richiederlo a prestito, ripagandolo in rate mensili proprio come accade con un normale finanziamento.

In effetti ci sono ancora delle categorie di clienti che difficilmente hanno accesso al credito in banca: pensiamo per esempio ai cosiddetti lavoratori "atipici". In questi casi una soluzione per loro potrebbe arrivare dalle piattaforme social.

Il *social lending* potrebbe dunque essere una possibile soluzione per chi ha bisogno di un prestito: privati che prestano soldi a privati attraverso piattaforme vigilate da Banca d'Italia. Ma quali sono i vantaggi e i rischi del *social lending*?

Per poter operare, sia come richiedente prestiti sia come finanziatore/prestatore, occorre prima registrarsi sui siti. In alcuni casi è anche possibile concludere i contratti online tramite la firma digitale, oppure a domicilio arriva in seguito il contratto di adesione che occorre firmare e rinviare al gestore del sito (con anche l'autorizzazione rilasciata alle società che gestiscono le piattaforme di addebitare le rate sul proprio conto o di accreditare sul conto le somme a pagamento di soldi prestati). In molti casi con l'adesione si aprono anche dei conti di pagamento su cui transitano le rate dei prestiti da pagare e le rate restituite per gli investitori. Infatti, le società che gestiscono

## Il *social lending* e il *crowdfunding*

Il *social lending* è una particolare forma di *crowdfunding*, parola inglese composta da *crowd*, folla e *funding*, finanziamento, dunque finanziamento collettivo, cioè un processo collaborativo di un gruppo di persone che utilizza il proprio denaro in comune per sostenere progetti particolari. In genere la raccolta di denaro avviene usando delle piattaforme online.

Tra i diversi modelli di *crowdfunding* presenti sul mercato, i più diffusi sono i modelli *reward based*, *donation based*, *equity based* e *social lending*.

- ***Reward based***: mediante piattaforme online offre la possibilità di poter partecipare al finanziamento di un progetto ricevendo in cambio un premio o una specifica ricompensa non in denaro (per esempio i prodotti che sono stati realizzati col progetto).
- ***Donation based***: prevede di effettuare donazioni per sostenere una determinata causa o iniziativa senza ricevere alcun ritorno economico.
- ***Equity based***: si realizza nel caso in cui, mediante un investimento effettuato su una piattaforma online, si acquisisce un titolo di partecipazione in una società, che fornisce diritti patrimoniali e/o amministrativi nell'impresa beneficiaria dell'investimento. L'Italia si è dotata di una regolamentazione per questa particolare forma di *crowdfunding*.
- ***Social lending***: rappresenta una forma peculiare di *crowdfunding* in quanto offre la possibilità di realizzare prestiti tra privati; chi presta è ricompensato con il pagamento di interessi da parte di chi ha bisogno del prestito. L'incontro tra le parti si realizza attraverso le piattaforme online. Di questo particolare *crowdfunding* ci occuperemo in questa sede.

le piattaforme offrono anche un servizio di incasso e pagamento del denaro. Per chi chiede un prestito, nel modulo di adesione devono anche essere indicati dei dati personali e finanziari (per esempio se l'abitazione in cui si abita è di proprietà o meno, il tipo di lavoro e il tipo di contratto, il reddito mensile netto, il datore di lavoro), informazioni che servono a verificare l'affidabilità finanziaria del soggetto e ad attribuirgli un *rating*, cioè un voto su tale affidabilità. Il *rating* viene attribuito anche considerando la storia di buono o cattivo pagatore del richiedente, utilizzando i dati raccolti dalle cosiddette "Centrali rischi private" (per esempio Crif o Experian).

I gestori delle piattaforme sono istituti di pagamento o intermediari finanziari ma non svolgono attività di mediazione creditizia; secondo il TUB (Testo unico bancario) infatti è mediatore creditizio chi mette in relazione banche o intermediari con i clienti per la concessione di finanziamenti. Nel caso invece delle società di *social lending* non c'è formalmente "mediazione creditizia" perché esse mettono in relazione privati con privati per la concessione di un prestito. La loro regolamentazione potrebbe cambiare con la revisione della direttiva sul credito al consumo visto che nelle nuove definizioni rientrano ora nel credito al consumo anche i prestiti tra i privati. Mettere in contatto i privati per fare finanziamenti usando una piattaforma online è sicuramente un'innovazione interessante anche per i consumatori, però solo se rispetta regole di trasparenza, correttezza e garanzia imposte dalla normativa di mercato.

Come abbiamo detto un prestito, di qualunque tipo, si valuta economicamente calcolandone il TAEG, Tasso effettivo globale che include tassi d'interesse e costi. Dalle analisi di Altroconsumo risulta che i TAEG dei prestiti *peer to peer* sono in molti casi superiori ai TAEG dei migliori acquisti dei prestiti personali e possono essere allettanti solo per chi ha *rating* buoni e quindi per chi già passerebbe senza problemi anche le istruttorie delle banche. Ma al di là di tutto occorre anche dire che questi prestiti al momento esulano dalla normativa sul credito al consumo e quindi danno meno tutele al consumatore. L'informativa precontrattuale dal nostro punto di vista dovrebbe essere migliorata, dando la possibilità di conoscere bene fin dall'inizio quanto costerà veramente il finanziamento. Essendo un prestito tra privati questo tipo di finanziamento non rientra nella normativa sul credito al consumo e quindi non ne deve essere necessariamente indicato il TAEG e non deve essere consegnato al cliente il SECCI/EBIC il foglio informativo europeo, così importante per fare un confronto.

Nel prossimo futuro tutto cambierà perché con la revisione della direttiva sul credito al consumo ora in discussione a livello europeo i prestiti tra privati saranno considerati come credito al consumo e quindi sottoposti alle stesse regole a tutela dei clienti. Per chi presta denaro l'attenzione va posta soprattutto al rischio; in effetti chi presta denaro non ha molte certezze sul ritorno dei suoi soldi. Si tratta di prestare soldi a persone che non si conoscono fidandosi della valutazione dei gestori circa la loro affidabilità finanziaria (senza neppure sapere in base a quali criteri viene attribuito loro il *rating*). C'è il rischio che il capitale non venga interamente restituito e questo è un problema ovviamente per chi presta denaro. Certo c'è un'attività di recupero crediti gestita dalle società che gestiscono le piattaforme ma non è detto che vada a buon fine. I fondi di garanzia, previsti in alcuni casi, intervengono solo in ultima istanza, nei casi più gravi. Il prestito erogato dal prestatore non è protetto da garanzie nel caso di default, cioè di fallimento, del richiedente. In questo caso i prestatori saranno dei normali creditori chirografari e non

dei creditori privilegiati (i cui crediti, cioè, sono assistiti da privilegio, pegno o ipoteca e pertanto vengono soddisfatti prima dei crediti chirografari). Si tratta quindi di una forma di investimento rischiosa. I tassi d'interesse allettanti nascondono la possibilità di non vedere mai indietro non solo gli interessi, ma anche il capitale investito.

Inoltre, ci sono le tasse da pagare che dal primo gennaio 2018 sono pari al 26% di quanto guadagnato, con una ritenuta alla fonte di cui si occupa il gestore del sito.

Da un punto di vista giuridico sia il prestatore che il richiedente stipulano con la società che gestisce la piattaforma un contratto concluso a distanza, online. Quindi ad essi si applicano le norme di tutela dei consumatori dal Codice del consumo (D. Lgs. 206/2005) che si sostanziano nel diritto di informazione precontrattuale (cioè nel diritto di ricevere una serie di informazioni previste dalla legge prima che il contratto sia concluso) e nel diritto di recesso dal contratto stesso entro 14 giorni di calendario da parte del consumatore senza penalità e senza che sia necessario indicare il motivo del recesso.

In caso di fallimento dell'impresa di *social lending*, se questa è un Istituto di pagamento ai sensi del Testo unico bancario modificato dal D. Lgs. 11/2010, il denaro del prestatore è protetto dalle azioni dei creditori dell'azienda stessa e la restituzione delle rate residue prosegue a cura della procedura fallimentare. Questo perché, ai sensi degli artt. 114-duodecies e 144-terdecies del TUB, introdotti dal D. Lgs. 11/2010, le somme versate all'Istituto di pagamento dai prestatori e dai debitori di operazioni di *social lending* costituiscono un patrimonio distinto da quello della società di capitali che svolge tale attività. Essendo i gestori dei siti di *social lending* degli operatori finanziari sono soggetti alle regole di Banca d'Italia sulla gestione dei reclami. I reclami devono avere una risposta entro 60 giorni dal loro ricevimento, se non ce l'hanno o hanno risposta negativa il cliente può fare ricorso all'Arbitro bancario e finanziario. I due operatori presenti in Italia da più tempo e più attivo nel settore del *social lending* per i privati sono Smartika e Prestiamoci che ovviamente sono operatori autorizzati da Banca d'Italia e sottoposti alla sua vigilanza come istituto di pagamento o operatore finanziario.

## Smartika

Società del gruppo Banca Sella, è un Istituto di Pagamento regolamentato e vigilato da Banca d'Italia ed è quindi un operatore finanziario autorizzato, a prestare i servizi di pagamento, erogati su richiesta dei prestatori e dei richiedenti. Funziona così: ci si rivolge a Smartika per avere un prestito, e la piattaforma compone il prestito con lotti di ridotto valore, così che ciascun creditore investa su più fronti. Una volta avviato il prestito, la restituzione inizia immediatamente tramite addebito su conto corrente.

- **Caratteristiche del richiedente** Chi chiede un prestito deve avere un'età compresa tra i 18 e i 75 anni (al termine del prestito) ed essere residente in Italia. Deve essere titolare di conto bancario o postale ed avere un reddito sufficiente a pagare le rate. Non deve mai essere stato insolvente e non deve avere alti livelli di indebitamento.
- **Caratteristiche dei prestiti** Il capitale erogabile da Smartika è compreso tra i 1.000 euro e 20.000 euro, da restituire in un periodo che va dai 12 agli 84 mesi. Ci sono tre mercati diversi a cui vengono assegnati i richiedenti sulla base della loro rischiosità: mercato conservativo, bilanciato o dinamico (il più rischioso). Il mercato di appartenenza incide sul TAN del prestito. I tassi vanno da un minimo del 3,80% a un massimo del 10,5%, ma non è possibile conoscere in anticipo, al momento della scelta della piattaforma su cui iscriversi, quale tasso sarà applicato. Per diversificare il rischio per chi presta denaro l'offerta viene suddivisa in 50 parti (con un minimo di 10 euro).
- **Costi** Per i richiedenti il prestito le commissioni sono comprese tra il 2% e il 7% del capitale in prestito. Per i prestatori la commissione è l'1% delle somme prestate e non ancora ripagate.

## Prestiamoci

Anche in questo caso si tratta di un operatore finanziario regolamentato da Banca d'Italia e dalle regole in materia bancaria, che gestisce una piattaforma in cui si incontrano richiedenti e prestatori, verifica il merito creditizio dei richiedenti e gestisce i pagamenti e gli investimenti che transitano attraverso conti di pagamento aperti appositamente e dedicati alla gestione dei prestiti.

- **Caratteristiche del richiedente** Il Richiedente deve essere una persona fisica con cittadinanza italiana e un'età compresa tra i 18 e i 75 anni (al momento della fine del prestito). Deve dimostrare una storia lavorativa concreta e affidabile: per lavoratori dipendenti servono 6 mesi di anzianità minima di lavoro e per i lavoratori autonomi 24 mesi di anzianità minima nella stessa tipologia di attività. Non deve avere protesti o altri pregiudizievoli e deve essere intestatario di un conto corrente in Italia da almeno 6 mesi. Sono previste per il *rating* sette classi di rischio dal meno al più rischioso, con TAN crescenti: A Eccellente (TAN 3,90%), B molto alto (TAN 4,81%), C alto (TAN 5,85%), D buono (TAN 6,57%), E medio (TAN 7,45%), F adeguato (TAN 8,75%), G sufficiente (TAN 10,35%).
- **Caratteristiche dei prestiti** Il massimo erogabile è di 30 mila euro, mentre il minimo di circa 1.500, da restituire in un periodo tra i 12 e gli 84 mesi.

- **Costi** Per i richiedenti: compresi tra lo 0,54% e il 7,56% del prestito. Per i prestatori: 0,083% della provvista media mensile.

## Attenzione alle truffe

Attenzione perché nel panorama dei prestiti tra privati si possono anche incontrare truffatori di vario tipo. Ovviamente non stiamo parlando di *social lending* quindi di prestiti *peer to peer* offerti da società autorizzate attraverso piattaforme informatiche in cui si mettono in contatto prestatori di denaro e richiedenti un prestito.

Stiamo parlando di veri e propri contratti falsi in cui, società non autorizzate a operare o personaggi dalle false generalità, stipulano degli accordi con i consumatori con l'unica finalità di farsi pagare un anticipo o delle spese di istruttoria senza poi concedere alcun prestito. Tutto sempre tramite piattaforme social. Capire la differenza tra prestiti *peer to peer* o truffe di questo genere non è facile. Come capire se ci troviamo di fronte a una truffa? Alcuni segnali possono far scattare in noi un campanello d'allarme. Ecco qualche esempio.

- **Spese chieste in anticipo** Quando si tratta di una truffa, molto spesso il richiedente del prestito deve versare un importo prima di ottenere la somma di denaro richiesta. In genere si tratta di un anticipo sugli interessi dovuti o delle spese da pagare subito prima dell'erogazione del prestito. Una volta intascati i soldi il prestatore, però, diventa irraggiungibile dal cliente. Per questo motivo è bene stare assolutamente alla larga da coloro che chiedono interessi o altre spese in anticipo.
- **Tassi di interesse troppo alti** Alcuni prestatori approfittano del bisogno di denaro da parte del richiedente per offrirlo a tassi d'interesse molto alti. È bene fare attenzione perché al di sopra di un certo limite di tassi d'interesse un finanziamento è considerato usuraio. La legge antiusura fissa delle soglie che non possono essere superate per ogni opzione di finanziamento alle quali è possibile accedere. Un prestito tra privati potrebbe essere considerato usurario anche nel caso in cui il tasso d'interesse sia troppo alto in base alle caratteristiche del finanziamento e alle garanzie fornite dal cliente. Sarà il giudice a stabilirlo.
- **Annunci sgrammaticati** Molti degli annunci presentano spesso chiari segni di inganno, per esempio un italiano scorretto e costruzioni sintattiche forzate. Spesso ci si può accorgere della truffa dato che il testo è pieno di errori ortografici o di sintassi. Questo perché molte volte i truffatori sono persone straniere, che utilizzano traduttori automatici per scrivere gli annunci o le email. Anche se nel caso dei prestiti tra privati è più complicato (perché

qualsiasi persona che abbia un certo capitale da investire può scegliere di offrire un prestito) possiamo comunque verificare l'identità dell'intermediario che abbiamo davanti. Per capire se siamo di fronte a operatori autorizzati basta andare sull'albo gestito da OAM (Organismo di controllo degli agenti e dei mediatori) e su quello gestito da Banca d'Italia.



# 6

## Alla ricerca di un prestito

Quando si va alla ricerca di un prestito è importante raccogliere informazioni su più offerte, attraverso i moduli di informativa precontrattuale, che è vostro diritto avere prima della firma del contratto. Confrontare vi permette di far crescere la concorrenza tra gli operatori e scegliere il prodotto migliore per le vostre esigenze.

### L'informativa precontrattuale

Le norme introdotte dal D. Lgs. 141/2010 e recepite nel TUB (D. Lgs. 385/1993) sanciscono un diritto importantissimo per il consumatore: il finanziatore gli deve fornire, prima della conclusione del contratto e prima che la proposta sia irrevocabile, tutte le informazioni necessarie per permettergli il confronto tra le diverse offerte sul mercato e in modo che possa prendere una decisione consapevole sul contratto di credito che si appresta a stipulare.

Queste informazioni precontrattuali vengono fornite usando il modello europeo della EBIC (*European Basic Information Consumer Credit*) oppure SECCI (*Standard European Consumer Credit Information*). Se il consumatore fornisce informazioni al finanziatore in merito al capitale richiesto e alla durata del prestito, il documento è personalizzato e questo rende assai più facili la

comparazione e la valutazione delle offerte. Anche perché il documento è standard secondo le indicazioni fornite dalla Banca d'Italia. L'EBIC contiene le informazioni economiche del prestito (TAN, Tasso annuo nominale, entità della singola rata, numero di rate, importo totale da restituire, per i prestiti finalizzati prezzo in contanti del bene da acquistare e sua tipologia, il TAEG, tutte le spese da pagare anche dei servizi accessori). Nel caso dei prestiti finalizzati, la finanziaria ha l'obbligo di assicurare la consegna ai clienti dell'informativa precontrattuale e di dare adeguata assistenza prima della conclusione del contratto, in modo che il cliente riceva tutte le informazioni necessarie anche attraverso gli addetti alla vendita. Per legge viene dunque sottolineata l'esigenza di permettere al consumatore in tempo utile, prima della conclusione del contratto, il confronto delle offerte in modo che possa prendere una decisione con cognizione di causa in merito al contratto di credito che vuole concludere.

## Il modulo EBIC

Si tratta di un modulo standardizzato per tutti gli operatori europei del credito che riporta le condizioni dello specifico credito nel caso in cui il consumatore abbia fatto conoscere al creditore le sue preferenze su durata e importo totale. Il modulo si compone di 5 sezioni:

- carta d'identità del credito o dell'intermediario del credito;
- descrizione delle caratteristiche del finanziamento (importo finanziato, durata, pagamenti periodici con indicazione del numero di rate, importo e periodicità, interessi e spese da pagare, importo totale da pagare, in caso di prestito finalizzato anche tipologia di merce o servizio da acquistare e prezzo in contanti, le eventuali garanzie richieste);
- costi del credito, dunque tasso d'interesse fisso o variabile (con tasso di riferimento di indicizzazione), TAEG, servizi accessori obbligatori e loro costi, spese di gestione di uno o più conti obbligatori per registrare le operazioni, costo di una carta legata alla concessione ed erogazione credito (dunque anche costi della carta revolving), altri costi, termini di modifica, eventuali spese notarili, costi per il ritardo nei pagamenti (interessi e penali);
- altri importanti aspetti legali: diritto di recesso entro 14 giorni di calendario, diritto al rimborso anticipato ed eventuale indennizzo da pagare, consultazione di banche dati per verificare il merito creditizio, diritto a ricevere gratuitamente copia della bozza del contratto, se c'è, anche il periodo di validità delle informazioni precontrattuali;


**INFORMAZIONI EUROPEE DI BASE SUL CREDITO AI CONSUMATORI  
PRESTITO PERSONALE**

TA 3078 ed. 06/2011 ver. 008

**1. Identità e contatti del finanziatore e dell'intermediario del credito****FINANZIATORE**

**Findomestic Banca S.p.A.**, Sede Legale e Amministrativa Via Jacopo da Diacceto, 48 - 50123 Firenze - I - Capitale sociale 659.403.400 I.v. - C.F./P.I. e R.I. di FI n. 03562770481 - Albo delle Banche N. 5298 - Albo dei Gruppi Bancari come "Findomestic Gruppo" N. 3115.3 - Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di BNP Paribas Personal Finance S.A. - Parigi (Gruppo BNP Paribas) - Albo degli Intermediari Assicurativi presso ISVAP-Sezione "D" N. 00020406 - Sito internet www.findomestic.it - Indirizzo di posta elettronica relazioniit@findomestic.com - Società sottoposta al controllo ed alla vigilanza di Banca d'Italia - Numero di telefono per assistenza al Consumatore 800150015 (numero verde gratuito per il Consumatore).

**2. Caratteristiche principali del prodotto "Prestito Personale"****TIPO DI CONTRATTO DI CREDITO**

Il Prestito Personale è il finanziamento di una somma di denaro erogata direttamente al Cliente.

- In particolare il **Prestito Personale Standard** prevede che il finanziamento sia rimborsato con il pagamento di rate mensili, comprensive di capitale ed interessi, secondo un piano di ammortamento predeterminato.
- In particolare il **Prestito Personale MaxiRata** prevede nella fase 1 rate mensili, il cui numero e importo determinano un importo residuo che può essere saldato in un'unica soluzione entro il termine stabilito.
- Se il Cliente sceglie di non saldare l'importo residuo in un'unica soluzione, la fase 2 prevede il pagamento di rate mensili sulla base del piano di rimborso indicato nelle "Condizioni Economiche" del Contratto di finanziamento.

**IMPORTO TOTALE DEL CREDITO**

È il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione dal Cliente in virtù del finanziamento scelto: € 10.000,00

**CONDIZIONI DI PRELIEVO**

Rappresentano le modalità ed i tempi con i quali il Cliente può utilizzare il credito. Nel Prestito Personale Findomestic, successivamente all'accettazione, provvede ad inviare l'importo oggetto del finanziamento a mezzo assegno o bonifico, entro 15 giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta di Contratto di Prestito Personale completo in ogni sua parte.

**DURATA DEL CONTRATTO DI CREDITO**

Durata mesi: 36 Proroga: \*\*\*

**RATE**

- Standard**
- Importo: € 320,00
  - Numero: 36
  - Periodicità delle rate: mensile
- MaxiRata**
- Importo fase 1: \*\*\*\*\*
  - Numero fase 1: \*\*\*\*\*
  - Importo fase 2: \*\*\*\*\*
  - Numero fase 2: \*\*\*\*\*
  - Periodicità delle rate: mensile

**IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE**

È l'importo del capitale preso in prestito, più gli interessi ed i costi connessi al credito: € 11.541,60

**GARANZIE RICHIESTE**

Il finanziamento può essere assistito da garanzie fidejussorie

**I PAGAMENTI EFFETTUATI DAL CLIENTE NON COMPORTANO L'AMMORTAMENTO IMMEDIATO DEL CAPITALE**  sì  no

**3. Costi del Prestito Personale**

Tipologia del Credito	Tasso di interesse applicato	Tasso annuo effettivo globale (TAEG)
Credito Standard	• TAN fisso: 09,55%	• TAEG: 09,98%
Credito MaxiRata	• TAN fisso fase 1: ***** • TAN fisso fase 2: *****	• TAEG fase 1: ***** • TAEG fase 2: *****

**ESEMPIO RAPPRESENTATIVO**

Per il calcolo del TAEG si fa riferimento ad intervalli di tempo espressi in anni o frazioni di anno. Un anno si considera convenzionalmente composto da 12 mesi identici, ciascuno dei quali è costituito da 30,416 giorni.

Il TAEG include, oltre al capitale e agli interessi (calcolati al relativo TAN sopra riportato), le seguenti voci di costo (il cui importo è indicato al paragrafo 3.1 del presente documento):

- spese di istruttoria pratica
- spese di incasso e gestione rata per singolo pagamento
- imposta di bollo/sostitutiva sul Contratto a carico del Cliente
- costo per singole comunicazioni periodiche
- imposta di bollo su singola comunicazione al Cliente, se prevista

**PER OTTENERE IL CREDITO O PER OTTENERLO ALLE CONDIZIONI CONTRATTUALI OFFERTE E' OBBLIGATORIO SOTTOSCRIVERE:**

- Un'assicurazione che garantisca il credito:  sì  no e/o
- un altro Contratto per servizio accessorio:  sì  no

Se il finanziatore non conosce i costi dei servizi accessori, questi non sono inclusi nel TAEG.

Un esempio di modulo EBIC rilasciato da una finanziaria

- informazioni supplementari per i contratti conclusi a distanza.

Per gli scoperti e i prodotti di consolidamento del debito, che servono a riunire in una rata unica diverse rateizzazioni, il modulo da usare si chiama EIC “Informazioni europee relative al credito ai consumatori”, ma le informazioni da fornire sono molto simili a quelle sopra elencate.

È previsto che in caso di intermediari del credito, che agiscono in maniera accessoria rispetto all’attività principale di vendita di beni o servizi, l’obbligo di consegna del modulo spetti al creditore che deve fornirlo al consumatore. Per i prestiti finalizzati dunque spetta alla finanziaria assicurarsi che l’informativa precontrattuale arrivi al consumatore finale.

Consideriamo positivamente lo sforzo fatto dalla direttiva per dare una spinta effettiva alle informazioni precontrattuali, che sono un elemento fondamentale per una scelta consapevole. Il modulo è un passo in avanti rispetto al foglietto informativo visto che, se il cliente fornisce le informazioni sul finanziamento che vuole ottenere, oltre che standardizzato sarà anche personalizzato.

Inoltre, per i prestiti finalizzati, include anche altre informazioni (come il prezzo del prodotto da acquistare) che sicuramente migliorano il senso di consapevolezza del cliente che acquista a rate. Rimane però il fatto che questi moduli non siano consegnati ai consumatori. Dunque la normativa, pur perfetta, rimane in molti casi inapplicata. La consegna del modulo EBIC è un obbligo di legge. Ci auguriamo di assistere a maggiori controlli sul campo da parte delle Autorità competenti e di veder applicate sanzioni nei casi di inadempienza.

È quello che abbiamo anche chiesto in sede di revisione della direttiva sul credito ipotecario oggi in discussione a livello europeo.

## **Pubblicità più chiara**

La pubblicità è il primo momento di contatto tra potenziale cliente e finanziaria. Purtroppo è anche il momento in cui arrivano informazioni spesso sbagliate e fuorvianti ai consumatori. La normativa sul credito al consumo si occupa anche di messaggi pubblicitari. La pubblicità deve essere più chiara e comprensibile possibile e non deve indurre in errore il consumatore.

Troppo spesso, invece, i messaggi pubblicitari sono confusi e poco trasparenti, anche se le norme introdotte dal D. Lgs. 141/2010 e riprese anche nelle disposizioni di trasparenza di Banca d’Italia dovrebbero rendere la pubblicità più chiara e corretta.

La legge infatti prevede la presenza di un elenco ben dettagliato di voci che devono essere presenti in ogni pubblicità in cui si indicano elementi economici del prestito. È previsto un contenuto minimo per i messaggi e questo dovrebbe garantire la presenza delle voci essenziali per comprendere le caratteristiche del prestito. Tutte le voci devono avere la stessa evidenziazione grafica e

nessuna voce potrà avere maggiore evidenza del TAEG, prima relegato in una noticina a piè di pagina. Gli operatori di settore si lamentano che così facendo il consumatore ha troppe informazioni, e che rischia di confondersi. La verità è che è meglio avere tante notizie che non averne nessuna. Ecco quali informazioni devono contenere le pubblicità che riportano il tasso d'interesse o altre cifre concernenti il costo del credito secondo l'articolo 123 del Testo unico bancario:

- il tasso d'interesse, specificando se fisso o variabile, e le spese comprese nel costo totale del credito;
- l'importo totale del credito;
- il TAEG;
- l'esistenza di eventuali servizi accessori per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni pubblicizzate, qualora i costi relativi a tali servizi non siano inclusi nel TAEG in quanto non determinabili in anticipo;
- la durata del contratto;
- l'importo totale dovuto dal consumatore nonché l'ammontare delle singole rate;
- in caso di contratti per l'acquisto di beni e servizi, il prezzo in contanti del bene o servizio e l'eventuale anticipo di denaro.

Continuano a rimanere in vigore le norme del Codice del consumo in tema di pratiche commerciali scorrette; dunque se verificate ancora messaggi pubblicitari scorretti potete fare una segnalazione all'Autorità garante della concorrenza e del mercato. La pratica scorretta infatti si può ravvisare anche nel messaggio pubblicitario.

## La procedura per ottenere un finanziamento

La richiesta di finanziamento prima di essere accettata è soggetta alla verifica di determinati requisiti diretti a verificare la capacità del richiedente di rimborsare la somma; oltre a questo la finanziaria o la banca accerterà che, in caso di mancato pagamento, sia comunque possibile recuperare il credito nel modo più veloce e semplice possibile. Il reddito diventa lo strumento principale del controllo, generalmente basta che lo stipendio sia capiente e libero per la parte cedibile (circa il 30% del netto), e che la parte cedibile sia altresì capiente al netto dei finanziamenti in corso (parte della cedibilità usufruibile). In pratica si controlla che lo stipendio sia sufficiente perché, una volta tolto l'importo

della rata, avanzi una cifra congrua per le spese correnti e per pagare le rate di eventuali altri prestiti in corso.

Banche e finanziarie fanno molti controlli sulle richieste di finanziamento, e i criteri di accettazione delle richieste possono variare da un istituto a un altro, come variabili sono la quantità e la qualità del rischio che ogni operatore è pronto ad accettare, per questo motivo capita a volte che una banca non conceda un prestito a persone che invece poi lo trovano altrove, senza problemi. La prassi comune di valutazione della richiesta si limita al controllo della capacità di pagamento delle rate (capienza rata-stipendio), dal grado di fiducia creditizia (*rating*) e dalla possibilità di garanzie supplementari.

Il rapporto capienza rata-stipendio viene determinato semplicemente sottraendo tutte le probabili uscite mensili, come altri finanziamenti e spese periodiche, dallo stipendio e dividendo il risultato per tre.

L'affidabilità creditizia (*scoring*) è un processo di calcolo automatico che si basa sull'acquisizione di determinate informazioni che vengono raccolte dalla banca, sia chiedendole al cliente, sia interrogando banche dati pubbliche, ma anche tramite il sistema informativo della Centrale rischi della Banca d'Italia. I dati raccolti riguardano la storia del credito del richiedente: le richieste di finanziamento antecedenti, la qualità e la puntualità dei suoi pagamenti, la capacità e la capienza dei pagamenti, la qualità e la natura del suo reddito. Tutta questa serie di informazioni determina un punteggio (*score*) che segnerà la sorte della richiesta di prestito.

Non è detto che la banca di fiducia, in cui si ha il conto corrente, conceda, sempre e comunque, la somma richiesta, e se anche questa fosse disponibile a concedere il finanziamento, non è detto che la sua offerta sia quella con le migliori condizioni di mercato.

È sempre buona norma confrontare le offerte online e quelle di altri operatori con quelle della nostra banca per scegliere il tipo di finanziamento più adatto alle nostre esigenze e alle nostre possibilità.

## L'analisi dell'affidabilità finanziaria

Un passo decisivo per la concessione del prestito è la verifica dell'affidabilità finanziaria del richiedente. La banca o la finanziaria concedono finanziamenti solo a chi è in grado di ripagare, senza rischi eccessivi, il capitale finanziato. La banca ha la necessità di verificare se il soggetto che ha di fronte è affidabile e per farlo interroga alcune banche dati che contengono informazioni sui finanziamenti richiesti, sulle rate pagate con puntualità e su quelle pagate in ritardo o non pagate. Se il nominativo di una persona è segnalato come cattivo pagatore è molto più difficile che la banca o la finanziaria eroghi il prestito. L'utilizzo di queste banche dati è regolato da diverse leggi e regolamenti, che stabiliscono in maniera molto chiara i diritti del consumatore e quelli della banca.

Se un operatore di mercato rifiuta la concessione di un prestito a causa di informazioni presenti in una banca dati, per esempio, deve informare immediatamente e senza spese il cliente fornendogli l'esito della ricerca e il nome della banca dati consultata. Inoltre prima di segnalare il nominativo di un cliente per la prima volta in una banca dati di tipo negativo, il finanziatore ha l'obbligo di avvisare il consumatore.

I dati relativi al primo ritardo nel pagamento non possono essere resi accessibili se non sono trascorsi almeno quindici giorni dalla spedizione del preavviso al consumatore. Il consumatore che non abbia ricevuto l'avviso e che scopra, successivamente, di essere stato segnalato, ha il diritto di inoltrare reclamo.

## Le Centrali rischi private

Tutte le volte che un consumatore chiede un prestito a un istituto finanziario (banca o società finanziaria), oppure acquista un bene o un servizio usufruendo del pagamento a rate, una serie di informazioni relative all'operazione effettuata sono trasmesse a banche dati, pubbliche o private, note anche come Centrali rischi.

È bene precisare che le informazioni su operazioni di importo superiore ai 30.000 euro sono trattate da Centrali rischi gestite dalla Banca d'Italia o sotto la sua vigilanza; invece, i dati relativi a operazioni di importo inferiore sono gestiti da centrali private (i cosiddetti SIC, Sistemi di informazione creditizia), che sono tenute a rispettare le norme stabilite dal Garante per la protezione dei dati personali.

Le principali Centrali rischi private sono: CTC Consorzio per la Tutela del Credito, Experian Information Services S.p.A., CRIF S.p.A., SIA S.p.A., Cerved. Il Garante della privacy ha emanato regole chiare per costruire banche dati corrette e veritiere. È diritto del cittadino chiedere la verifica dei dati e la correzione delle informazioni che lo riguardano.

I dati raccolti possono essere elaborati con particolari tecniche (*credit scoring*) finalizzate a indicare il grado di affidabilità del consumatore attraverso l'espressione di un giudizio sintetico o di un punteggio. Queste procedure sono seguite soprattutto nel caso di emissione delle carte di credito revolving o tradizionali. I dati così elaborati sono conservati nel SIC e il loro utilizzo è sottoposto a particolari norme a tutela dei diritti del consumatore. Le informazioni relative all'andamento dei pagamenti possono essere:

- positive, quando il prestito viene pagato con regolarità e alle scadenze stabilite; per la loro registrazione occorre il consenso dell'interessato ed è possibile revocare in ogni momento il consenso precedentemente accordato. In tal caso le informazioni saranno eliminate dal SIC entro 90 giorni dalla richiesta;

- negative, quando si verificano ritardi o omissioni nei pagamenti. Per la loro registrazione non occorre il consenso dell'interessato.

I SIC possono contenere informazioni sia positive sia negative oppure solo negative. Nella tabella qui sotto trovate indicati i tempi massimi di conservazione dei dati per le Centrali rischi private come determinati dal Garante della privacy nel Codice deontologico dei SIC.

## L'accesso ai dati

L'accesso ai dati raccolti dalle Società di informazioni creditizie è consentito solo agli istituti finanziari (banche, società finanziarie) e solo per consultare dati relativi a soggetti che hanno loro richiesto un finanziamento oppure a soggetti che stiano fruendo di un finanziamento erogato dall'ente che chiede l'accesso ai dati. Inoltre l'accesso è consentito solo per valutare l'affidabilità del consumatore che ha richiesto il finanziamento, la sua puntualità nei pagamenti e l'eventuale rischio di un suo eccessivo indebitamento.

Non può essere perseguito altro scopo, come ricerche di mercato e promozione, pubblicità o vendita di prodotti o servizi.

Alla richiesta di un finanziamento, l'ente finanziatore ha l'obbligo di consegnare e far sottoscrivere al consumatore una "informativa" con la quale gli comunica:

### Tempi massimi di conservazione dei dati

Richieste di finanziamento in corso di valutazione	180 giorni dalla data della richiesta
Richieste di finanziamento rifiutate o con rinuncia	90 giorni dal rifiuto o dalla rinuncia
Finanziamenti regolari	5 anni dalla data di estinzione del prestito
1 o 2 rate pagate in ritardo	12 mesi dalla comunicazione di regolarizzazione, a condizione che nei 12 mesi i pagamenti siano sempre regolari
3 o più rate pagate in ritardo	24 mesi dalla comunicazione di regolarizzazione, a condizione che nei 24 mesi i pagamenti siano sempre regolari
Finanziamenti non rimborsati	5 anni dalla data di estinzione del prestito

- che per concedergli il finanziamento richiesto sono utilizzate informazioni che lo riguardano, fornite dal consumatore stesso o ottenute consultando apposite banche dati;
- che cosa riguardano tali informazioni e come saranno trattate;
- se saranno elaborate con tecniche o sistemi automatizzati di *credit scoring* e, in tal caso, sulla base di quali fattori;
- che le informazioni saranno utilizzate per valutare la sua affidabilità;
- come, da chi, quando e per quanto tempo saranno conservate, chi e per quale fine le potrà utilizzare;
- che la conservazione delle informazioni positive richiede il suo consenso e che questo non è necessario per le informazioni negative;
- quali sono i suoi diritti e le modalità per esercitarli;
- gli estremi identificativi del gestore del SIC e il tipo di informazioni conservate (positive e negative oppure solo negative).

Il consumatore ha il diritto di accedere in ogni momento ai dati che lo riguardano e di chiederne la correzione, l'aggiornamento, l'integrazione, e anche la cancellazione o il blocco di quelli trattati in violazione della legge.

Per accedere ai dati registrati nel SIC ed eventualmente chiederne la modifica il consumatore deve presentare l'apposito modulo di richiesta all'istituto finanziario che ha erogato il credito o al gestore del SIC (secondo quanto indicato nell'informativa). Questi devono rispondere entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

Nel caso siano necessarie verifiche, il consumatore ne deve essere informato entro lo stesso termine.

Nell'arco dei primi 15 giorni i dati contestati sono mantenuti nel SIC con l'indicazione che sono oggetto di verifica. Nei successivi 15 giorni deve essere sospesa la visualizzazione dei dati oggetto di verifica (il cosiddetto oscuramento).

Nel caso che l'ente finanziatore o il gestore del SIC non abbiano risposto alla richiesta del consumatore nei termini previsti o abbiano risposto negativamente, respingendo senza validi motivi le richieste avanzate, il consumatore può presentare ricorso al Garante della privacy oppure all'Autorità Giudiziaria.

## La Centrale rischi della Banca d'Italia

Questo sistema informativo gestito dalla Banca d'Italia raccoglie le informazioni fornite dagli intermediari (banche e società finanziarie) sui crediti che concedono ai loro clienti. I dati della Centrale rischi possono essere accessibili per:

- gli intermediari;
- i diretti interessati;

- la Banca d'Italia e altre Autorità di controllo;
- la Magistratura penale.

Gli intermediari segnalano alla Centrale rischi i rapporti in capo a ciascun cliente, aggregandoli secondo uno schema stabilito dalla Banca d'Italia.

La Centrale rischi pertanto non dà informazioni sui singoli rapporti. Gli intermediari segnalano l'intera posizione nei confronti del singolo cliente se, alla data di riferimento (fine mese), essa è pari o superiore a 30.000 euro. I crediti in sofferenza e i passaggi a perdita di sofferenze, cioè le situazioni di instabilità patrimoniale del cliente fino ai casi più gravi in cui emerge l'impossibilità di onorare il debito, vanno comunque segnalati, a prescindere dall'importo.

Gli intermediari non devono più inviare la segnalazione a partire dal mese nel corso del quale la posizione complessiva del cliente è scesa sotto la soglia di segnalazione oppure è estinta. Il venir meno dell'obbligo di segnalazione non comporta la cancellazione delle segnalazioni relative alle date precedenti. Se ci sono errori nelle segnalazioni trasmesse, gli intermediari devono inviare subito le relative rettifiche. La Centrale rischi acquisisce le rettifiche e le comunica immediatamente a tutti gli intermediari che avevano ricevuto l'informazione errata.

Il processo di aggiornamento è continuo, perciò i dati presenti negli archivi della Centrale rischi possono subire variazioni anche in intervalli di tempo minimi. Solo gli intermediari possono rettificare i dati segnalati; essi sono infatti i titolari dei rapporti con la clientela e dispongono della relativa documentazione. Gli intermediari sono quindi gli unici responsabili dell'esattezza delle informazioni trasmesse alla Centrale rischi. La Banca d'Italia non può modificare di propria iniziativa le segnalazioni ricevute.

Chi trova nella Centrale rischi un'informazione a suo nome che ritiene inesatta, può rivolgersi direttamente all'intermediario che ha fatto la segnalazione per chiederne la correzione.

Se la Banca d'Italia ha notizia di possibili errori, chiede agli intermediari di verificare le informazioni trasmesse e di correggerle.

Il Servizio di accesso ai dati della Centrale dei rischi consente di conoscere, a titolo gratuito, i dati segnalati a proprio nome nella Centrale dei rischi da banche e società finanziarie.

Chiunque è interessato può presentare la richiesta tramite il modulo reperibile presso le filiali della Banca d'Italia o scaricabile all'indirizzo [www.bancaitalia.it/servizi-cittadino/servizi/accesso-cr/index.html](http://www.bancaitalia.it/servizi-cittadino/servizi/accesso-cr/index.html), alla voce Moduli per la presentazione alla filiale – Richiesta di accesso ai dati – persone fisiche. Siccome gli intermediari sono responsabili della correttezza delle segnalazioni inviate alla Centrale dei rischi, va inviata loro ogni eventuale contestazione o richiesta di correzione, e sono loro a dover prontamente cancellare o correggere gli errori.

## Come accedere ai dati della Centrale rischi di Banca d'Italia

Per accedere ai dati della Centrale rischi di Banca d'Italia si può usare la piattaforma informatica a questo link <https://servizionline.bancaditalia.it/accessoDati>. Serve identificarsi con SPID (Sistema pubblico di identità digitale) o CNS (Carta nazionale dei servizi) al fine di accedere a uno spazio personale dal quale si può compilare e inoltrare la richiesta di accesso ai dati e consultare e esportare le risposte. In alternativa, se non si dispone di SPID o CNS, si può compilare e inviare online una richiesta insieme alla copia un documento di identità o di riconoscimento equipollente in corso di validità.

## I documenti necessari

I documenti che gli istituti finanziari vi richiedono per ottenere un prestito variano a seconda della tipologia di prodotto richiesto. Inoltre, a seconda dei diversi parametri di finanziabilità, la documentazione richiesta può essere differente anche nel caso in cui il prodotto sia lo stesso. Ecco uno schema generale dei principali documenti richiesti.

- Prestiti personali:
  - documenti personali: carta d'identità o patente di guida, codice fiscale;
  - attestazione di reddito: busta paga, cedolino della pensione, Obis M, CUD, dichiarazione dei redditi (in base al tipo di reddito);
  - informativa privacy fornita al cliente dall'istituto finanziatore;
  - utenze gas, luce, telefono: copia delle ultime bollette regolarmente pagate.
- Cessione del quinto dello stipendio e prestito delega:
  - documenti personali: carta di identità o patente di guida, codice fiscale;
  - attestazione di reddito: ultima busta paga e ultimo CUD (per dipendenti), cedolino pensione, Obis M e CUD (per pensionati);
  - certificati di stipendio rilasciati dal datore di lavoro su modello fornito dalla finanziaria o attestato di servizio;
  - benessere: rilasciato dal datore di lavoro per completare l'operazione.
- Prestiti finalizzati:
  - documento d'identità valido;
  - codice fiscale; documento attestante il reddito percepito.

## Modello

### Richiesta di cancellazione dei dati personali da SIC (Sistema di informazione creditizia)

*Mittente:*

*Nome e indirizzo*

*Spett.le:*

*Indirizzo del SIC che detiene i dati personali da cancellare*

*p.c.:*

*Garante per la protezione dei dati personali*

*Piazza Venezia, 11*

*00187 Roma*

Raccomandata con avviso di ricevimento

*Luogo e data*

**Oggetto: Tutela trattamento dati personali – Esercizio diritti dell’interessato ai sensi dell’art.12 del Regolamento Ue 2016/679**

Ai sensi dell’art. 12 del Regolamento GDPR richiedo la cancellazione immediata dei miei dati personali dai Vostri archivi, in quanto dal momento in cui vi sono stati comunicati è passato più di un anno (o sono passati più di due anni, se i ritardi sono superiori a due rate o due mesi, o sono passati cinque anni se le sofferenze non sono mai state regolarizzate) e quindi gli stessi risultano da Voi illegittimamente trattenuti.

L’inserimento dei dati nei Vs. archivi sta procurando al sottoscritto ingenti danni di carattere economico, in quanto gli sta impedendo il ricorso al credito presso soggetti terzi.

Chiedo che mi venga data comunicazione al mio indirizzo dell’avvenuta cancellazione entro 30 gg dal ricevimento della presente.

Si segnala che, in caso di mancato o inidoneo riscontro alla presente richiesta entro tale termine, il sottoscritto si riserva di rivolgersi all’Autorità giudiziaria o di presentare ricorso al Garante per la protezione dei dati personali, ai sensi dell’art. 77 del Regolamento GDPR.

Distinti saluti.

*Firma*

## I costi di un prestito

I costi che caratterizzano un finanziamento di credito al consumo sono di vario genere e natura e sono differenti anche a seconda della tipologia di finanziamento che si è stipulato.

- **TAN** Tasso annuo nominale, rappresenta il tasso d'interesse applicato al capitale per determinare la rata mensile. Nella maggior parte dei casi è un tasso fisso determinato dalla banca e dalla finanziaria.
- **Istruttoria** Insieme delle pratiche e formalità necessarie a concedere ed erogare il finanziamento. In pratica con il procedimento d'istruttoria la banca decide se il potenziale cliente sia meritevole e affidabile e dunque se gli può essere erogato il finanziamento.
- **Avviso di scadenza rata** Ogni mese la banca invia al cliente un avviso sulla prossima rata da pagare. Alcune banche fanno anche pagare l'addebito della rata sul conto corrente, in genere quando questo avviene sul conto aperto presso un altro istituto bancario.
- **Comunicazione di legge** In base al TUB, almeno una volta all'anno, e in caso di variazioni, la banca deve inviare al cliente un rendiconto riepilogativo delle condizioni del prestito. Inoltre per legge qualsiasi variazione delle condizioni economiche, purché abbia un giustificato motivo, deve essere comunicata al cliente con un preavviso di 60 giorni. In questo periodo di tempo il cliente ha diritto di recedere senza spese e alle condizioni precedenti la modifica.
- **Imposta sostitutiva** Un contratto di finanziamento è soggetto a imposta di bollo pari a 16 euro per contratti di durata fino a 18 mesi e allo 0,25% del capitale finanziato in caso di durate superiori.
- **Commissione d'intermediazione** Se il prestito viene stipulato grazie all'intervento di un mediatore creditizio o di un agente in attività finanziaria si deve pagare anche una commissione per il suo operato.
- **Spese di conto corrente** Molte volte la banca per concedergli il prestito obbliga il cliente ad aprire un conto corrente presso di lei. Occorre dunque considerare tra le spese del finanziamento anche le spese di gestione e il bollo del conto corrente. Il conto non deve necessariamente restare aperto per tutta la durata del prestito. Dopo l'erogazione del finanziamento può essere chiuso e le rate possono essere pagate con addebito diretto sul nuovo conto corrente.

- **Assicurazione CPI (*Credit Protection Insurance*)** In molti casi le banche e le finanziarie vincolano l'erogazione del mutuo alla stipula di un'assicurazione vita a copertura del rischio di credito. La polizza in pratica garantisce la copertura del debito residuo del prestito nel caso in cui il mutuatario muoia, abbia un'invalidità permanente e in alcuni casi perda il posto di lavoro o abbia un infortunio. È vostro diritto ricevere, prima della firma del contratto, tutte le informazioni precontrattuali previste dalle disposizioni dell'IVASS (Istituto di vigilanza delle assicurazioni private). Ricordate che dal 2 aprile 2012 la finanziaria non può più essere contemporaneamente venditrice e beneficiaria della polizza e che per legge se la polizza è obbligatoria per ottenere un prestito dovete avere la possibilità di comprarla dove meglio credete. Se la banca o la finanziaria vi obbliga a comprare quella da lei venduta compie una pratica scorretta come previsto dal Codice del consumo.
- **Tasso di mora** È il tasso ulteriore applicato dalla banca o dalla finanziaria alle rate, in caso di ritardato pagamento rispetto alla scadenza prevista nel piano di ammortamento.

Oltre al tasso di mora possono essere previste altre spese legate al recupero del credito e all'eventuale contenzioso per il recupero delle rate in ritardo. Attenzione perché dopo un certo numero di rate anche non consecutive pagate in ritardo la banca ha diritto di far decadere il cliente dal beneficio del termine e dunque di pretendere il pagamento del credito in un'unica soluzione. Ora non si dovrebbero trovare scuse (anche se nelle nostre inchieste ci è capitato di trovare volantini con TAEG ancora inesatti, proprio perché non consideravano queste spese). Riportare un TAEG non veritiero o informazioni non complete significa fare pubblicità ingannevole: si danno informazioni non corrette al consumatore che dunque è portato a fare delle scelte che non avrebbe mai fatto se avesse avuto le notizie giuste. In questo caso è vostro diritto fare una segnalazione all'Autorità garante della concorrenza e del mercato.

## Quanto costa davvero?

Le spese di un prestito sono davvero tante e diventa difficile valutarne il peso effettivo nel confronto di più offerte. Ma esiste uno strumento molto utile per il calcolo della convenienza: il TAEG, Tasso annuo effettivo globale, che è calcolato tenendo conto di interessi, spese bancarie e assicurative e anche delle imposte.

## II TAEG

Le attuali norme sul credito al consumo hanno una buona definizione di TAEG, il Tasso annuo effettivo globale, che rappresenta il vero indicatore del costo complessivo del prestito, visto che include gli interessi e tutti i costi: oneri di intermediazione, commissioni, imposte e tutte le spese che il consumatore deve pagare per il contratto di credito. Sono comprese nel calcolo anche le spese per i servizi accessori (come carte di credito o spese assicurative) che occorre obbligatoriamente sottoscrivere per ottenere il prestito o per ottenerlo alle condizioni offerte.

Per esempio se è obbligatorio aprire un conto corrente per accedere al prestito vengono inseriti nel TAEG i costi fissi complessivi (costi di gestione e imposta di bollo) e i costi variabili in funzione dell'uso del prestito (per esempio l'addebito della rata sul conto). Il TAEG include anche l'imposta di bollo, pari a 16 euro per i contratti di durata fino a 18 mesi e corrispondenti allo 0,25% dell'importo finanziato per i contratti di durata superiore. Attenzione dunque ai messaggi che reclamizzano un tasso zero. Possono essere tali solo i prestiti che hanno un TAEG pari a zero.

Un prestito con TAN (Tasso annuo nominale) pari a zero potrà avere TAEG zero solo se la banca si accolla anche il pagamento dell'imposta di bollo dovuta allo Stato. Il TAEG include ora anche le spese di incasso della rata.

Ora non si dovrebbero trovare scuse (anche se nelle nostre inchieste ci è capitato di trovare volantini con TAEG ancora inesatti, proprio perché non consideravano queste spese). Riportare un TAEG non veritiero o informazioni non complete significa fare pubblicità ingannevole: si danno informazioni non corrette al consumatore che dunque è portato a fare delle scelte che non avrebbe mai fatto se avesse avuto le notizie giuste. In questo caso è vostro diritto fare una segnalazione all'Autorità garante della concorrenza e del mercato.

## Attenzione alle polizze

Anche nei contratti di credito al consumo il cliente è "costretto" a pagare premi assicurativi per polizze a copertura del prestito in caso di morte o invalidità permanente grave. Ci sono per legge alcune informazioni specifiche che è vostro diritto avere prima della firma definitiva. Deve essere ben evidenziata nella documentazione fornita al cliente la quota di premio retrocessa dall'impresa di assicurazione al proponente, cioè quanti soldi del premio andranno alla banca o alla finanziaria. Inoltre le polizze offerte devono essere adeguate e non sproporzionate rispetto alle reali esigenze del cliente.

Soprattutto è necessario che gli addetti alla vendita e i consulenti bancari illustrino bene la polizza al cliente, accertandosi che abbia veramente valutato la documentazione che gli deve essere fornita prima di essere vincolato dalla

sottoscrizione del contratto. Il costo della polizza deve essere inserito nel TAEG del prestito. Purtroppo questa spesa incide in maniera enorme sul costo del prestito nel caso delle cessioni del quinto della pensione, dove a essere assicurate sono persone che hanno in genere più di 65 anni. Il premio assicurativo è più alto in considerazione del più elevato rischio di morte dell'assicurato, per via dell'età. Ma i costi raggiunti sono totalmente sproporzionati.

Anche per queste polizze dal 2 aprile 2012 sono operative le norme del Regolamento IVASS, che impedisce agli intermediari bancari e finanziari di essere contemporaneamente venditori e beneficiari della copertura assicurativa. Comunque è vostro diritto previsto per legge quello di avere copia delle condizioni di polizza al momento della firma e anche prima, per conoscere bene che cosa state per sottoscrivere. Valutate quindi se è il caso di pagare la copertura, dal momento che spesso si tratta di garanzie non utilizzabili; per esempio la copertura in caso di disoccupazione vale in molti casi solo per lavoratori precari e autonomi. Ci sono poi esclusioni e carenze, cioè tempistiche da rispettare prima di poter accedere alla copertura assicurativa.

In moltissimi casi si tratta di garanzie che il singolo cliente non avrebbe mai scelto da solo. Peraltro la loro reale portata si scopre solo al momento della richiesta di un indennizzo, quando entrano in campo esclusioni e carenze che ne limitano il risarcimento. Ricordate anche che se la banca o la finanziaria vi obbliga a sottoscrivere una polizza per ottenere il finanziamento non vi può obbligare a comprare quella da lei stessa vendita. Compie altrimenti una pratica scorretta.

## I tassi usurari

Dal 2006 la Banca d'Italia pubblica ogni trimestre i tassi medi ai sensi della legge sull'usura; questi tassi medi vengono poi usati per determinare la soglia al di sopra della quale un tasso è considerato usurario.

Il tasso medio include, oltre al tasso d'interesse delle varie operazioni, anche gli oneri, cioè le spese sostenute per il finanziamento: le commissioni, le spese di qualsiasi tipo, escluse tasse e imposte, sostenute dal cliente per l'erogazione del credito (costi di istruttoria e di revisione del finanziamento, spese di chiusura pratica o di liquidazione degli interessi, spese di incasso rata e di trattenuta dello stipendio o della pensione, eventuale costo di mediazione, spese assicurative obbligatorie, spese di perizia, spese postali e di custodia, oneri sostenuti sui conti correnti passati in rosso senza avere un affidamento, qualsiasi altra spesa). Il tasso medio è così molto simile al TAEG delle operazioni di mutuo o di credito al consumo. Questa sua caratteristica contrasta la prassi seguita in passato da molti operatori di mercato, i quali applicavano alle operazioni di finanziamento costi di vario genere, che di fatto facevano salire i tassi dei finanziamenti ben al di sopra del limite usurario.

Fino al 13 maggio del 2011 la soglia massima ai fini dell'usura era pari al tasso medio effettivo globale per operazioni omogenee, individuato ogni trimestre dalla Banca d'Italia, aumentato della metà. In seguito a successive modifiche, adesso il tasso usuraio viene così definito: il tasso medio è aumentato di un quarto e al valore così ottenuto si aggiungono altri 4 punti percentuali. La differenza tra il tasso soglia e il tasso medio non può essere superiore a 8 punti percentuali.

Sul sito [www.altroconsumo.it/soldi/mutui/speciali/tasso-usuraio-verificate-che-il-vostro-prestito-non-lo-raggiunga-la-legge-vi-tutela](http://www.altroconsumo.it/soldi/mutui/speciali/tasso-usuraio-verificate-che-il-vostro-prestito-non-lo-raggiunga-la-legge-vi-tutela) trovate la tabella aggiornata con tassi medi e tassi usurari per categorie omogenee.



# 7

## Il diritto di cambiare idea

Una volta scelto il prestito si ha sempre diritto a cambiare idea. Nei giorni immediatamente successivi alla firma del contratto si può esercitare il diritto di recesso senza spese.

### Il diritto di recesso

Una norma assai importante per il consumatore introdotta con il recepimento della Direttiva 2008/1948 è il diritto di recesso, regolamentato dall'articolo 125 ter del Testo unico bancario (D. Lgs. 385/1993).

Il recesso è possibile entro 14 giorni dalla conclusione del contratto senza alcuna motivazione e anche se il contratto è stato concluso in banca o nei locali commerciali della finanziaria.

Si devono restituire solo interessi e capitale, se il prestito ha avuto già inizio, senza nessuna altra spesa, neppure la commissione di estinzione anticipata. Se è stata pagata una spesa d'istruttoria, questa dovrà essere restituita dalla banca o dalla finanziaria. In pratica la legge assicura al consumatore che stipula un finanziamento di credito al consumo un diritto al ripensamento, anche dopo la conclusione del contratto stesso, senza alcuna motivazione. Il conto dei 14 giorni di calendario (quindi sia lavorativi sia festivi), parte dalla conclusione

del contratto, oppure dal giorno in cui il consumatore riceve le condizioni contrattuali. Il recesso deve essere comunicato su supporto cartaceo o altro supporto durevole e inviato prima dei 14 giorni.

Il capitale e gli interessi dovuti dalla data di prelievo del credito fino alla data del rimborso devono essere pagati dal consumatore non oltre 30 giorni di calendario dall'invio del recesso.

Se al contratto di credito è collegato un contratto accessorio, il consumatore cede automaticamente anche dal servizio accessorio (per esempio le polizze assicurative).

Per i prestiti finalizzati, se il consumatore ha esercitato un diritto di recesso per il contratto di acquisto di beni e servizi, allora non è più vincolato neanche al contratto di credito. Si aumenta così la mobilità del cliente e soprattutto lo si tutela dall'eventualità che sia stato preso dalla frenesia dell'acquisto e non abbia valutato adeguatamente le caratteristiche del prestito. Anche dopo la firma può comunque valutare bene il finanziamento a casa e se ci ripensa può esercitare il recesso senza penalizzazioni.

## I contratti collegati

A volte si è costretti dalle circostanze a cambiare idea. Accade nei prestiti finalizzati quando la merce pagata a rate non arriva o arriva in parte. La legge è dalla parte del consumatore, che può sciogliere il contratto di finanziamento se non riesce ad avere quanto comprato dal negoziante.

L'articolo 125 quinquies del Testo unico bancario afferma che, in caso di inadempimento da parte del fornitore dei beni, il consumatore ha diritto alla risoluzione del contratto di credito.

Questo comporta per il finanziatore l'obbligo di rimborsare al consumatore le rate già pagate e ogni onere applicato.

Il consumatore, dal canto suo, dovrà rimborsare al finanziatore l'importo già versato al negoziante per l'acquisto del bene.

Nel caso in cui le merci e i servizi non siano forniti, oppure siano forniti solo in parte, il consumatore ha diritto di agire nei confronti del creditore, cioè la finanziaria, se ha già agito nei confronti del fornitore senza ottenerne soddisfazione.

La prima cosa da fare è mettere in mora il negoziante, attraverso una raccomandata a/r in cui si chiede all'azienda di consegnare i beni/servizi acquistati entro 15 giorni. Se non si ottiene nulla, allora si invia alla finanziaria una raccomandata a/r con cui si chiede la restituzione delle rate già pagate e la risoluzione del contratto di finanziamento per grave inadempimento del fornitore del bene o del servizio pagato a rate.

In pratica grazie alla nuova normativa, in caso di mancata o parziale consegna dei beni o servizi per difficoltà del negoziante (per esempio per sua

insolvenza e dunque fallimento), il cliente che paga a rate è maggiormente tutelato rispetto al cliente che paga in contanti. Il presupposto della legge è che la finanziaria debba essere in grado di fare convenzioni solo con esercenti adeguatamente sicuri dal punto di vista finanziario. Se la finanziaria non ha questa capacità, in caso di problemi per il consumatore che ha pagato a rate, se il negoziante non riesce ad adempiere in tutto o in parte ai suoi obblighi, ci deve pensare la finanziaria.

## **Il caso Aiazzone-Emmelunga: come la legge tutela il consumatore che fa un prestito**

Nel corso del 2010 due mobilifici storici in Italia, Aiazzone ed Emmelunga, hanno avuto grosse difficoltà economiche, tanto che moltissimi loro clienti non hanno ricevuto i mobili ordinati. I due marchi sono stati poi trasferiti alla società Panmedia, che ha rilevato Aiazzone ed Emmelunga nell'agosto 2010. Anche Panmedia è stata a sua volta dichiarata fallita. Migliaia di clienti hanno avuto problemi di mancata consegna o consegna parziale e molti di loro avevano chiesto un prestito per l'acquisto, per cui per un certo periodo di tempo hanno pagato le rate senza avere nulla in mano.

Fiditalia, la finanziaria che ha erogato i prestiti Aiazzone/Emmelunga, dopo la sollecitazione dei clienti, di Altroconsumo e delle altre associazioni dei consumatori, ha applicato la nuova normativa di tutela del consumatore, per lo meno nei casi in cui il cliente non ha ricevuto alcun mobile dal mobilificio. Per cui a maggio 2011 sono state avviate le pratiche per bloccare il pagamento di ulteriori rate.

A ottobre 2011 Fiditalia ha approvato il piano per la restituzione ai clienti delle rate già pagate, per i casi di mancata consegna totale delle merci: si tratta di 1968 clienti per un valore di circa 1,2 milioni di euro.

La finanziaria ha inviato loro una lettera in cui è stata loro comunicata la restituzione delle rate già pagate. Alle 454 persone che avevano avuto una consegna parziale, Fiditalia ha invece proposto due opzioni: il rimborso forfetario del 10% del prestito oppure la riduzione del prestito sulla base di valida documentazione (vale anche il reclamo fatto a suo tempo nei confronti di Aiazzone/Emmelunga/Panmedia per i problemi nella consegna).

È rimasto poi il problema di chi ha pagato in contanti in tutto o in parte i mobili. E qui purtroppo la situazione è peggiore. Dei 2.090 creditori che si sono iscritti al fallimento della società per un passivo di 51 milioni di euro verranno privilegiati, nella restituzione di quanto dovuto, i 630 dipendenti e, a seguire, fornitori e artigiani che hanno lavorato per la società. Per ultimi resteranno i clienti.

In definitiva, quindi, chi ha pagato i mobili a rate con un prestito è stato maggiormente tutelato, rispetto a coloro che hanno pagato di tasca propria.

## L'estinzione anticipata

È diritto del cliente estinguere sempre in qualsiasi momento, in tutto o in parte, il prestito prima della sua naturale scadenza. La legge regola le modalità e le spese massime che si possono applicare al consumatore.

La commissione di estinzione anticipata è pari al massimo all'1% del capitale rimborsato e allo 0,5% del capitale rimborsato nell'ultimo anno del prestito, il compenso dovrà comunque essere equo e giustificato, e non sarà applicabile per i prestiti a tasso variabile e per quelli con capitale residuo pari o inferiore a 10.000 euro. Per la maggior parte dei prestiti finalizzati il cui importo medio è di solito inferiore a 2.000 euro, non si pagherà quindi nessuna commissione per l'estinzione anticipata.

Il consumatore ha sempre diritto al rimborso anticipato del finanziamento. È possibile pagare al creditore un indennizzo che deve essere equo e giustificato dai costi legati al rimborso anticipato. Ma non può essere pretesa una commissione in caso di scoperto, oppure se il tasso del contratto non è fisso. Nel decreto di recepimento della direttiva europea l'Italia ha deciso di far pagare la commissione solo se l'importo del rimborso anticipato supera 10.000 euro. Dunque se la cifra da rimborsare è inferiore o pari a 10.000 euro non si paga nulla a titolo di commissione.

Il creditore può chiedere percentuali maggiori rispetto alle commissioni massime stabilite se dimostra di aver subito perdite maggiori (da intendersi come differenza tra tasso d'interesse iniziale e tasso d'interesse a cui può prestare il denaro rimborsato). Così come il consumatore può chiedere una riduzione della commissione, se la perdita subita è inferiore all'indennizzo pagato.

Resta poi un altro limite: la commissione pagata non può mai superare l'ammontare degli interessi che il consumatore avrebbe pagato nel periodo tra il rimborso anticipato e la scadenza naturale del contratto.

In Italia risulta comunque meno costoso estinguere anticipatamente un mutuo piuttosto che un contratto di credito al consumo, perché le due normative, quella per i mutui e per quella per i finanziamenti di credito al consumo, non sono coordinate. In effetti l'articolo 7 della Legge 40/2007 ha annullato le

### **ESEMPIO PRATICO**

Ho deciso di estinguere un prestito con residuo di 15.000 euro. La commissione di estinzione anticipata è pari a 75 euro nell'ultimo anno del piano di ammortamento oppure a 150 euro negli anni precedenti.

Se invece il debito residuo del prestito da estinguere anticipatamente è di 5.000 euro, la commissione di estinzione anticipata sarà pari a zero.

commissioni di estinzione anticipata per i mutui stipulati dal 2 febbraio 2007, e per quelli stipulati prima di questa data l'accordo tra ABI e associazioni dei consumatori ha ridotto l'importo.

## Il rimborso delle spese

La direttiva sul credito al consumo (2008/48) e quindi il Testo unico bancario (D. Lgs. 385/1993) che l'ha recepita prevedono espressamente il diritto del consumatore a estinguere anticipatamente in tutto o in parte in qualsiasi momento il suo prestito o la sua cessione del quinto.

E prevedono anche che in caso di rimborso anticipato il cliente abbia diritto a una riduzione del costo totale del prestito che comprende gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto.

Ciò significa che quando si chiede un rimborso anticipato di un prestito o di una cessione del quinto si pagherà una commissione di estinzione anticipata (pari al massimo all'1% del residuo o a massimo lo 0,5% del residuo nell'ultimo anno di prestito e non si paga se il residuo non supera i 10.000 euro) ma si avrà anche diritto a non pagare gli interessi e le spese mensili per il periodo successivo all'estinzione e, se si sono pagate spese una tantum all'inizio, si ha anche diritto al rimborso di parte di esse.

Normalmente le spese rimborsate erano quelle ricorrenti cioè quelle che erano legate alla durata del prestito, un classico esempio le spese assicurative che dunque se pagate in un'unica soluzione sono rimborsate al cliente per la quota relativa al periodo successivo al rimborso.

Una sentenza della Corte di giustizia europea dell'11 settembre 2019 (cosiddetta sentenza Lexitor) ha cambiato le carte in tavola, visto che ha sottolineato che la direttiva europea sul credito al consumo prevede una riduzione di tutte le spese sopportate non solo quelle ricorrenti ma anche le cosiddette spese *up front* quelle legate alla conclusione del contratto e indipendenti dalla sua durata. Quindi si ha diritto a ottenere un rimborso anche per spese come spese di istruttoria, spese di gestione pratica, spese di mediazione.

Le recenti decisioni dell'Arbitro bancario e finanziario affermano che queste spese però non sono rimborsabili secondo il criterio temporale come le spese ricorrenti ma secondo la curva degli interessi e quindi il piano di ammortamento. Noi vi aiutiamo a capire quanto chiedere in rimborso per queste spese, grazie al nostro calcolatore online (vedi riquadro a [pagina 174](#)).

Quali sono le spese ricorrenti? Sono le spese destinate a maturare nel corso del finanziamento: spese assicurative, costi di gestione mensile, costi incasso rata. altre spese che sono legate alla durata del contratto.

Quali sono le spese legate alla conclusione del contratto? Dette *up front*, sono

## Vi aiuta Altroconsumo

Il calcolo soprattutto per le spese non ricorrenti può essere complicato, noi vi aiutiamo con il nostro calcolatore online. Le banche e finanziarie difficilmente riconosceranno da sole questo ulteriore diritto al rimborso delle spese. E quindi bisogna attivarsi. Stiamo parlando anche di prestiti già estinti per i quali si ha diritto a chiedere il maggiore rimborso. Si tratta di prestiti personali, prestiti finalizzati, cessioni del quinto. Sono interessati dalle novità tutti i contratti che sono stati estinti dal 19 settembre 2010 in avanti (fermo restando i limiti della prescrizione decennale). Bisogna innanzitutto fare un reclamo per iscritto alla banca o alla finanziaria che ha 60 giorni di tempo dal suo ricevimento per dare una risposta. Se non arriva risposta nei tempi o ne arriva una non soddisfacente si può presentare ricorso all'Arbitro bancario e finanziario. La probabilità di vincere è altissima vista le decisioni favorevoli dei collegi territoriali e la decisione del Collegio di coordinamento 26525/2019 a cui tutti i Collegi si devono in qualche modo attenere.

Il calcolatore si trova qui [www.altroconsumo.it/mutui-prestiti](http://www.altroconsumo.it/mutui-prestiti) alla sezione "Estinzione anticipata prestiti: rimborso spese". Potrete sapere il rimborso che è vostro diritto ottenere differenziato per spese ricorrenti e non ricorrenti.

le spese che remunerano attività che si concludono con la stipula del contratto: commissioni di mediazione, spese di istruttoria, costi di attivazione altre spese legate ad attività fatte al momento della stipula. Nell'ambito di un contratto di finanziamento ci sono anche delle imposte e delle tasse ma secondo l'ABF non sono mai rimborsabili anche in caso di estinzione anticipata.

A quanto ammonta il rimborso? Se nel contratto di finanziamento non sono previsti criteri per il rimborso delle spese (devono essere criteri comunque basati su un principio di proporzionalità), l'ABF ha ritenuto che il criterio temporale è da ritenere il più logico per il rimborso delle spese ricorrenti ma non per i costi *up front* in ragione della loro diversa natura. Infatti, mentre le spese ricorrenti maturano nel tempo e quindi per loro ha senso un rimborso temporale, per i costi *up front* che sono legate ad attività fatte una sola volta, al momento della stipula, non ha senso applicarlo e l'ABF ha ritenuto equo per loro usare il criterio della curva degli interessi. Un piccolo esempio per far capire la differenza.

- Rimborso secondo il criterio temporale: ho pagato un premio unico assicurativo di 5.000 euro per un prestito di 10 anni capitale 10.000 euro TAN 9%. Se estinguo il prestito dopo 5 anni ho diritto ad avere il rimborso di

metà del premio. In pratica in questo caso la restituzione è proporzionale al tempo successivo all'estinzione.

- Rimborso secondo la curva degli interessi: il rimborso avviene sulla base del piano di ammortamento del prestito. Si individua quale percentuale di interessi deve essere ancora pagata dopo il rimborso anticipato e sulla base di questa percentuale si rimborsano anche le spese *up front*. In pratica nel nostro esempio non si avrà un rimborso al 50% ma più basso pari al 29%.



# 8

## Difficoltà nel pagare le rate

In alcuni casi può succedere che non si riescano a pagare le rate alla scadenza prestabilita dal contratto, oppure che non si riesca proprio a pagare quanto dovuto.

Il credito al consumo è di certo una leva per la crescita economica di un paese, ma a una condizione: che sia un credito davvero responsabile e che il consumatore sappia quali possono essere le conseguenze di un pagamento in ritardo o di un mancato pagamento delle rate.

### Che cosa succede se pago in ritardo?

Pagare in ritardo le rate comporta:

- il pagamento degli interessi di mora e, nel caso di ritardo ripetuto o insolvenze consistenti, anche l'obbligo per il cliente di dover ripagare in un'unica soluzione alla banca o alla finanziaria il debito residuo del finanziamento;
- oltre alle conseguenze economiche, il proprio nominativo viene segnalato ai SIC (Sistemi di informazione creditizia), nelle cosiddette Centrali rischi private.

## La segnalazione ai SIC

Il codice deontologico dei SIC, entrato in vigore nel 2005, indica le modalità secondo cui i nominativi vengono registrati, per mancato o ritardato pagamento delle rate. Tempistiche ben precise regolano la presenza dei dati, la loro conservazione, correzione e aggiornamento.

I dati relativi al primo ritardo nei pagamenti in un rapporto di credito sono utilizzati e resi accessibili nel rispetto dei seguenti termini:

- nei sistemi di informazioni creditizie di tipo negativo (che sono le banche dati che raccolgono solo informazioni su ritardi o mancati pagamenti), dopo almeno 120 giorni dalla data di scadenza del pagamento o in caso di mancato pagamento di almeno quattro rate mensili non regolarizzate;
- nei sistemi di informazioni creditizie di tipo positivo e negativo (che raccolgono oltre a dati su mancati o ritardati pagamenti anche informazioni positive su correttezza dei pagamenti), nei seguenti casi:
  - se l'interessato è un consumatore, decorsi 60 giorni dall'aggiornamento mensile, oppure in caso di mancato pagamento di almeno due rate mensili consecutive, oppure quando il ritardo si riferisce a una delle due ultime scadenze di pagamento. Nel secondo caso i dati sono resi accessibili dopo l'aggiornamento mensile relativo alla seconda rata consecutivamente non pagata;
  - negli altri casi, dopo almeno 30 giorni dall'aggiornamento mensile o in caso di mancato pagamento di una rata.

Al verificarsi di ritardi nei pagamenti, l'interessato è avvertito dell'imminente registrazione dei dati in uno o più sistemi di informazioni creditizie. I dati registrati in un sistema di informazioni creditizie sono aggiornati periodicamente, con cadenza mensile, a cura del partecipante (banca o finanziaria) che li ha comunicati. I dati personali riferiti a richieste di credito, comunicati dai partecipanti, possono essere conservati per il tempo necessario alla relativa istruttoria e comunque non oltre 180 giorni dalla data di presentazione delle richieste medesime. Se la richiesta di credito non è accolta, o è oggetto di rinuncia, il partecipante ne dà notizia al gestore con l'aggiornamento mensile e i dati personali possono essere conservati nel sistema non oltre 90 giorni dalla data del loro aggiornamento. Le informazioni creditizie di tipo negativo relative a ritardi nei pagamenti, successivamente regolarizzati, possono essere conservate in un sistema di informazioni creditizie fino a:

- 12 mesi dalla data di registrazione dei dati relativi alla regolarizzazione di ritardi non superiori a due rate o mesi;
- 24 mesi dalla data di registrazione dei dati relativi alla regolarizzazione di ritardi superiori a due rate o mesi.

## I diritti del consumatore “segnalato”

Chi scopre che il proprio nome è stato segnalato ingiustamente o conservato oltre i tempi previsti in una banca dati di una Centrale rischi, può chiedere che l'errore sia corretto e che il suo nome venga eliminato. L'interessato deve presentare richiesta al titolare o al responsabile (se designato) della Centrale rischi, anche tramite un incaricato, e ottenere un riscontro entro 30 giorni dal suo ricevimento.

Se la risposta non arriva nei tempi indicati o non è soddisfacente, l'interessato può far valere i propri diritti dinanzi all'Autorità giudiziaria. In alternativa ci si può rivolgere all'Arbitro bancario e finanziario o al Garante della privacy con una segnalazione, un reclamo circostanziato, o un ricorso. L'utilizzo di uno o dell'altro strumento dipende dalla natura della contestazione.

## La segnalazione al Garante

Quando non è possibile presentare un reclamo circostanziato (per esempio perché non si dispone delle notizie necessarie), si può inviare al Garante una segnalazione (prevista dall'art. 144 del Codice in materia di protezione dei dati personali), fornendo elementi utili per controllare l'applicazione della disciplina rilevante in materia di protezione dei dati personali.

I contatti per la segnalazione sono i seguenti:

Piazza Venezia, 11 – 00187 Roma  
Centralino telefonico: (+39) 06 696771  
Fax: (+39) 06 696773785  
Posta elettronica: protocollo@gpdp.it

## Il reclamo

Il reclamo al Garante è, invece, un atto circostanziato con il quale si rappresenta all'Autorità una violazione della disciplina rilevante in materia di protezione dei dati personali. Può essere proposto quando non si è ottenuta una tutela soddisfacente o per promuovere una decisione dell'Autorità su una questione di sua competenza.

Al reclamo seguono un'istruttoria preliminare e un eventuale procedimento amministrativo nel quale possono essere adottati provvedimenti.

La presentazione del reclamo è gratuita. Il modulo lo si trova qui [www.garanteprivacy.it/modulistica-e-servizi-online/reclamo](http://www.garanteprivacy.it/modulistica-e-servizi-online/reclamo). Il modulo si può consegnare a mano presso gli uffici del Garante o mediante l'inoltro di:

- raccomandata a/r indirizzata a: Garante per la protezione dei dati personali, Piazza Venezia, 11 – 00187 Roma;
- messaggio di posta elettronica certificata indirizzata a: protocollo@pec.gpdp.it.

## Il rischio di sovraindebitamento

L'eventualità di non far fronte ai debiti diventa sempre più comune. Si trova in sovraindebitamento chi, nonostante gli sforzi, non riesce più a sostenere i propri impegni economici e rimborsare finanziamenti o debiti.

Il sovraindebitamento può derivare, per esempio, da diversi acquisti rateizzati o da un imprevisto dovuto a questioni di mercato, di lavoro, familiari o di salute. Ma adesso, per chi è in difficoltà, c'è una possibilità in più: la composizione della crisi da sovraindebitamento, il cosiddetto piano del consumatore.

Secondo le ultime indicazioni di Crif nel corso di 5 anni, dal 2016 al 2020 analizzando i dati sul ricorso al credito da parte delle famiglie, il trend in atto risulta molto preciso.

Nel tempo è aumentata la platea degli italiani con almeno un finanziamento attivo, stimolati da condizioni di offerta e tassi applicati estremamente appetibili.

Nello stesso tempo la sostenibilità degli impegni assunti è costantemente migliorata, come si evince chiaramente non solo dalla costante diminuzione della rata media rimborsata ogni mese e dall'esposizione residua per estinguere i finanziamenti in corso, ma anche tasso di default che per il credito alle famiglie nel suo complesso che è costantemente diminuito in tutto il periodo di osservazione per tornare a mostrare una inversione di tendenza solo nell'ultima rilevazione trimestrale del 2020, quando è risalito all'1,9% pur restando prossimo ai minimi storici (una buona situazione considerando la crisi economica portata dal Covid).

In questi ultimi 5 anni è cambiata anche la composizione degli impegni delle famiglie, con la quota di mutui immobiliari che è costantemente diminuita seguendo la debole dinamica delle compravendite residenziali.

In calo anche l'incidenza dei prestiti personali a fronte della crescita del peso dei prestiti finalizzati all'acquisto di beni quali auto, moto, prodotti di arredamento, elettronica ed elettrodomestici, impianti "green" e per l'efficientamento energetico della casa, nonché altri beni e servizi finanziabili, coerentemente con l'andamento dei consumi.

Arriviamo così a un 2020 in cui i prestiti finalizzati hanno rappresentato il 47,8% del totale (+3,4% rispetto all'anno precedente). I prestiti personali registrano una incidenza pari al 31,2% (in calo del -5,1%).

Infine, la componente dei mutui per acquisto di abitazioni si caratterizza per una incidenza del 21%.

## Informazioni sull'indebitamento delle famiglie italiane

	2016	2017	2018	2019	2020
Italiani con un finanziamento	34,6%	36,3%	38,1%	40,7%	42,2%
Rate mensili in euro	360	335	350	336	324
Esposizione residua in euro	34,462 €	33,835 €	33,564 €	32,628 €	32,231 €
Quota mutui immobiliari	22,8%	22,4%	22,1%	21,0%	21,0%
Quota prestiti personali	33,9%	34,0%	33,2%	32,8%	31,2%
Quota prestiti finalizzati	43,3%	43,6%	44,7%	46,2%	47,8%

**Fonte:** Dati Cri 2016-2020. Informazioni sull'indebitamento delle famiglie italiane

## Consolidare il debito

Proprio per aiutare coloro che si ritrovano a pagare rate troppo onerose, alle quali non riescono più a far fronte, esistono strumenti in grado di allungare i tempi di restituzione abbassando così la rata. Il mutuo per il consolidamento dei debiti è una soluzione ancora poco diffusa in Italia ma che inizia a piacere.

### Lo strumento

Il moltiplicarsi di offerte di finanziamento direttamente nei negozi (oggi addirittura si può rateizzare la spesa al supermercato) fa sì che si arrivi a fine mese con molte rate, magari di piccolo importo, da pagare.

Il consumatore spesso non è consapevole dell'ammontare complessivo degli interessi che dovrà versare, perché non ha letto attentamente i documenti che gli sono stati consegnati e soprattutto perché nessuno gli ha spiegato bene l'entità del costo dei prestiti e i rischi del pagamento in ritardo o del mancato pagamento.

Quando un consumatore si indebita dovrebbe tener presente che ci potrebbero essere degli eventi imprevedibili, per esempio un'improvvisa malattia o delle spese inaspettate, che potrebbero incidere sulla sua capacità di rimborso del

debito. L'ammontare complessivo delle rate non dovrebbe, proprio per questo motivo, mai superare il 30% del reddito mensile. Chiaramente qualcosa non va in un sistema finanziario che, pur avendo a disposizione le Centrali rischi private, che registrano i prestiti in essere e anche le richieste contemporanee, e facendosi pagare profumatamente le spese di istruttoria, che coprono le indagini fatte per verificare l'affidabilità finanziaria del cliente, di fatto erogano prestiti a persone già eccessivamente esposte.

Il consolidamento è un nuovo finanziamento sul quale si pagano più interessi, ma che spalmati su un numero maggiore di rate fanno risparmiare una certa quota della rata mensile (anche fino al 65%). Si tratta di una pratica molto diffusa negli Stati Uniti e nel Regno Unito, dove il tasso d'indebitamento delle famiglie è alto. Da noi sono ancora poche le famiglie con più debiti in corso. Una situazione però destinata a cambiare vista la sempre maggiore crescita del credito al consumo in Italia.

## **Le caratteristiche del prodotto**

Il consolidamento del debito è garantito in genere da un'ipoteca su un immobile di proprietà. L'istituto che concede il nuovo finanziamento si accolla i prestiti erogati a una stessa persona, li estingue e li converte quindi in un unico mutuo garantito da ipoteca oppure in un prestito unico (se si consolidano solo finanziamenti di credito al consumo). Le rate si abbassano perché si allunga la durata del piano di ammortamento.

La finalità principale del consolidamento non è il risparmio totale, ma il risparmio sulla singola rata per renderla così nuovamente sostenibile. Inoltre in molti casi serve anche a ottenere nuova liquidità e dunque ad avere nuovo accesso al credito. Può accadere infatti che una persona per cause imprevedibili (malattie, spese impreviste, perdita del lavoro, crescita dei tassi d'interesse) non possa più far fronte alle rate mensili dei suoi prestiti in corso. Se al momento della stipula del prestito o del mutuo era assolutamente affidabile dal punto di vista finanziario, la sua capacità di ripagare i debiti può essersi col tempo ridotta. Sostituire dunque i vari finanziamenti con uno nuovo che abbia una durata più lunga, gli può far ottenere una rata unica più bassa e quindi nuovamente sostenibile per le sue entrate.

Si allunga la durata del piano di ammortamento e questo a parità di capitale e magari con un tasso d'interesse più basso (perché si è scelto un mutuo ipotecario, piuttosto che un prestito) fa diminuire la rata periodica.

D'altra parte ci sono anche persone con più posizioni debitorie aperte (un mutuo, un prestito personale, un prestito auto) che decidono di chiuderle per avere un solo interlocutore e così gestire più facilmente la restituzione dei prestiti. Dell'estinzione anticipata dei vecchi finanziamenti si occupa la finanziaria che eroga il nuovo prestito, che utilizza il capitale erogato per

pagare il capitale residuo e le eventuali spese di estinzione anticipata. Il tasso preferito da chi chiede un prodotto di consolidamento è normalmente il variabile, perché più basso del fisso, ma c'è la possibilità di avere anche un tasso fermo per tutta la durata del finanziamento. A nostro avviso il tasso fisso si adegua meglio a questo prodotto visto che chi lo sceglie spesso lo fa per avere una rata più bassa, e quindi anche certa, nel corso del tempo. Il tasso variabile potrebbe aggiungere ulteriori elementi di rischio come l'aumento della rata dovuta a un aumento dei tassi di mercato, che sarebbe bene evitare in una situazione già critica.

## **Rate più basse, ma attenzione ai costi**

Ovviamente la ristrutturazione dei debiti non avviene senza costi. In genere si sceglie un mutuo da consolidamento piuttosto che un prestito, perché i tassi d'interesse sono più bassi, le durate più lunghe e questo rende le nuove rate più sostenibili. Attenzione però al costo maggiore legato alla forma tecnica del mutuo, che prevede assicurazioni obbligatorie sull'immobile, costi amministrativi e notarili, nonché l'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile.

Naturalmente, il fine del consolidamento non è solo concentrare le diverse rate mensili da pagare in un unico pagamento dello stesso importo totale.

Al di là della maggiore semplicità pratica, pagare una sola rata di 900 euro o pagarne tre da 300 euro l'una, non cambierebbe la situazione debitoria del soggetto finanziato. La vera utilità del consolidamento debiti è di consentire alla persona indebitata di poter far fronte ai pagamenti e, allo stesso tempo, ottenere una riduzione delle proprie uscite mensili, abbassando l'importo della singola rata rispetto al totale delle rate originarie. Per tornare all'esempio precedente, questo significa dover pagare una nuova e unica rata da 600 o 700 euro invece delle tre rate da 300 euro. Ma di quanto può essere ridotta la nuova rata? Il risultato dipende da un mix di diversi fattori: il numero dei finanziamenti che vengono consolidati, il loro importo e la durata residua, i diversi tassi d'interesse applicati e le differenze rispetto al tasso d'interesse e alla durata del nuovo finanziamento. Potendo applicare un tasso più basso rispetto a quello calcolato come media dei tassi precedenti e allungando la durata di rimborso del nuovo prestito oltre quella media prevista per i finanziamenti consolidati, la nuova rata può consentire di raggiungere riduzioni anche del 70-80% rispetto al totale delle uscite mensili precedenti. Diventa così chiaro l'effetto positivo del consolidare i debiti preesistenti: il debitore si trova a poter passare rapidamente da una situazione finanziaria insostenibile a un impegno di rimborso ben più agevole e gestibile, che libera così una parte del reddito da destinare a utilizzi personali e familiari di maggiore necessità. Sono poche le banche che offrono un mutuo da consolidamento. Esistono invece molte finanziarie che propongono prodotti di questo tipo e agiscono

## Risposte ai dubbi più comuni

Di seguito trovate le nostre risposte alle domande più comuni sul consolidamento. Trattandosi di un prodotto nuovo che non si conosce bene, è comune che ci siano delle curiosità e dei dubbi sul suo funzionamento.

- Posso vendere l'immobile sui cui è stata iscritta ipoteca per consolidare i miei debiti? Certo. Come già accade per i mutui tradizionali, il nuovo acquirente può accollarsi il finanziamento oppure il vecchio proprietario può decidere se estinguerlo con i soldi ricevuti alla vendita dell'immobile.
- Se consolido un mutuo che ho stipulato per l'acquisto della mia abitazione principale con altri prestiti, posso continuare a godere dei benefici fiscali? La circolare 95/E del Ministero delle Finanze del 12 maggio 2000 ha esteso i benefici fiscali per la detrazione degli interessi passivi anche ai mutui sostitutivi di altri già detraibili, purché di importo non superiore al debito residuo maggiorato delle spese per la sostituzione (cancellazione ipoteca, penali di estinzione del vecchio mutuo, nuova ipoteca, e costi di accensione).
- E se voglio estinguere il mutuo di consolidamento prima della scadenza? L'estinzione anticipata è sempre possibile. Continua però ad applicarsi per questi finanziamenti la commissione di estinzione anticipata compresa tra l'1% e il 5% del capitale residuo.

spesso anche come mediatori creditizi di prodotti di consolidamento erogati da banche. Attenzione perché in genere l'operato del mediatore si paga con delle commissioni aggiuntive: tenetene conto nella valutazione delle offerte. Queste spese non ci sono se vi rivolgete direttamente a una banca.

## Come consolidare

- Per ridurre i rischi di sovraindebitamento consigliamo sempre che la somma delle varie rate da pagare in un mese non superi il 30% delle entrate mensili del richiedente.
- È sempre bene scegliere fin dall'inizio una rateizzazione sostenibile perché, "consolidare" i debiti, comporta il pagamento di spese e spesso di tassi d'interesse più elevati di quelli che gravano sui prestiti da consolidare.

- Molti prodotti sono offerti da finanziarie; controllate sempre che chi vi eroga il finanziamento sia un intermediario autorizzato e quindi una banca o un'istituzione finanziaria iscritta nell'apposito registro gestito da Banca d'Italia e disponibile nella sezione Vigilanza del sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it). È operativo anche l'Organismo di controllo dei mediatori; gli elenchi degli operatori sono dunque anche consultabili sul sito [www.organismo-am.it](http://www.organismo-am.it).
- Se vi affidate a un mediatore creditizio, vi chiederà una commissione per il suo intervento; tenetene conto per la valutazione del prestito. Verificate che il costo del mediatore sia considerato all'interno del TAEG.
- Occhio alle pubblicità: nella maggior parte dei messaggi viene evidenziata a caratteri cubitali la rata più bassa ed è invece relegato in una noticina minuscola il TAEG che rappresenta l'unico vero indicatore del costo del finanziamento perché include le varie spese.
- L'operazione di consolidamento riduce l'ammontare della rata mensile da pagare per i vari finanziamenti, ma allunga la durata del finanziamento e ciò comporta il pagamento di maggiori interessi per somme anche consistenti.
- Per estinguere i finanziamenti da consolidare occorre pagare una commissione per l'estinzione anticipata che è pari al massimo all'1% del capitale residuo per il credito al consumo, 0,5% se manca meno di anno alla fine del finanziamento; non ci dovrebbe essere per i mutui stipulati dal 2007 in avanti e per i mutui anteriori può essere ridotta secondo gli importi massimi previsti dall'Accordo ABI-Associazioni dei consumatori. Anche di questo occorre tener conto quando si pensa a un consolidamento, anche perché si tratta di spese che non rientrano nel TAEG.
- Attenzione infine alla tipologia di tasso del nuovo finanziamento: se è variabile l'ammontare della rata potrà aumentare con la crescita dei tassi di mercato. Sarebbe preferibile un tasso fisso, per avere certezza degli esborsi mensili.

## Soluzioni per chi ha troppi debiti

A inizio 2012 è stata approvata una misura, la Legge 3/2012 (Disposizioni in materia di usura e di estorsione nonché di composizione delle crisi da sovraindebitamento), per dare una mano a tutti coloro che si trovano nella difficile situazione di aver contratto troppi debiti.

La legge dà anche una definizione di sovraindebitamento da intendersi come una situazione di squilibrio continuo nel tempo tra rate da pagare e patrimonio liquidabile per farvi fronte, e incapacità del debitore di adempiere regolarmente al pagamento dei debiti contratti. Con questo provvedimento è stato introdotto per la prima volta in Italia un meccanismo di estinzione dei debiti del soggetto sovraindebitato.

In pratica, come avviene per le grandi aziende, anche i consumatori e i piccoli imprenditori rientrano ora nella disciplina fallimentare e avranno la possibilità di concordare con i loro creditori (banche, finanziarie, altri soggetti) un piano di ristrutturazione dei debiti, con la definizione di rate periodiche, che permetta loro di risolvere la situazione critica, senza entrare nella morsa delle società di recupero crediti.

## Organismi per aiutare a risolvere la crisi

Il decreto ha previsto la nascita di appositi organismi composti da professionisti competenti, istituiti da enti pubblici e iscritti in un apposito registro presso il Ministero di Giustizia. Il registro lo si può consultare a questo indirizzo del Ministero della Giustizia <https://crisisovraindebitamento.giustizia.it/>. La domanda, compilata in tutte le parti e firmata digitalmente, dovrà essere inviata per posta elettronica certificata a [composizionedecrisi.dgcivile.dag@giustiziacert.it](mailto:composizionedecrisi.dgcivile.dag@giustiziacert.it) oppure, nel caso in cui l'istante sia sfornito di firma digitale, dovrà essere inviata per posta ordinaria a Ministero della Giustizia – Ufficio III – via Tronto, 2 – 00198 Roma.

Questi organismi, con l'aiuto dell'Autorità giudiziaria, favoriscono la definizione dell'accordo e la sua conseguente attuazione. In questo modo dovrebbero anche diminuire le cause civili legate al contenzioso per il recupero dei crediti. In pratica, la persona in crisi da sovraindebitamento può proporre ai suoi creditori un piano di ristrutturazione dei debiti che indica tempi e modalità di restituzione delle rate.

È previsto un intervento minimo dell'Autorità giudiziaria (che si limita a omologare l'accordo raggiunto tra debitore e creditore), mentre decisivo è il ruolo svolto dai nuovi organismi di composizione della crisi, formati da professionisti in possesso di adeguata preparazione, che favoriscono la definizione dell'accordo e ne seguono l'attuazione. Possono operare anche gli Organismi di mediazione costituiti presso le Camere di commercio, i segretariati sociali dei Comuni e gli ordini professionali degli avvocati, dei dottori commercialisti ed esperti contabili, nonché dei notai, che ne faranno domanda.

Inoltre, le funzioni degli organismi di composizione della crisi potranno essere svolte anche da un professionista che possa essere nominato curatore fallimentare o da un notaio, purché siano stati nominati dal Presidente del Tribunale.

## **La procedura**

Il debitore deve sottoporre al Presidente del Tribunale del suo luogo di residenza la domanda per la nomina di un professionista che operi quale garante della crisi e, pertanto, assuma tutte le iniziative per la predisposizione del piano di ristrutturazione.

Ricordiamo che l'accordo può essere revocato di diritto se il debitore non esegue integralmente, entro 90 giorni dalle scadenze, i pagamenti dovuti alle amministrazioni pubbliche e agli enti previdenziali (come l'INPS).

Ovviamente, se adempiuto regolarmente l'accordo, il debitore civile o il consumatore potranno ripartire senza alcun peso del passato e senza il peso dei debiti a cui i creditori hanno rinunciato in sede di composizione negoziale della crisi. La procedura può essere usata dalla stessa persona solo una volta ogni cinque anni.



# Indice analitico

## A

ABI, *vedi* Associazione bancaria italiana  
ABF, *vedi* Arbitro bancario e finanziario  
Abitazione principale, 39, 40, 49, 88, 91, 92, 184  
Affidabilità finanziaria, 44, 66, 92, 94, 96, 122, 124, 126, 143, 145, 156, 182  
AGCM, *vedi* Autorità garante della concorrenza e del mercato  
Agente in attività finanziaria, 19, 20, 79, 163  
Ammortamento, 24, 30, 51, 54, 55, 60, 62-65, 67, 69, 70, 74, 75, 80, 82, 85, 93, 102, 107-109, 112, 130, 164, 172, 173, 182  
Antitrust, 22-24, 42, 46, 59  
Arbitro bancario e finanziario, 26, 28, 29, 32, 33, 71, 77, 105, 108, 135, 146, 173, 174, 179  
Associazione bancaria italiana, 47, 101  
Autorità di controllo, 17, 21, 22, 27, 42, 126, 139, 160  
Autorità garante della concorrenza e del mercato, 22, 155, 164, 165

## B

Banca centrale europea, 53, 54, 56-58, 69, 70, 79

Banca d'Italia, 19, 20, 22, 23, 25-28, 41, 42, 58, 59, 74, 77, 80, 96, 122, 124, 136, 138, 140-143, 146-148, 152, 154, 156, 157, 159-161, 166, 167, 185  
BCE, *vedi* Banca centrale europea

## C

Cancellazione dell'ipoteca, 109  
Capitale  
erogabile, 82, 84, 146  
finanziato, 26, 40, 52, 65, 122, 124, 156, 163  
mutuato, 61, 62  
residuo, 46, 59, 63-65, 70, 71, 80, 93, 97-99, 101, 103, 107, 112, 123, 172, 183-185  
richiesto, 41, 124, 151  
Carte revolving, 12, 133, 134, 152, 157  
Cattivi pagatori, 96, 126, 134  
Centrali rischi, 29, 32, 34, 96, 126, 134, 143, 157, 158, 177, 182  
Cessione del quinto  
dello stipendio, 12, 13, 19, 34, 135-138, 139, 161  
della pensione, 134-136, 140  
Codice del consumo, 26, 43, 68, 125, 145, 155, 164

- Commissione  
 d'intermediazione, 79, 163  
 di estinzione anticipata, 64, 71, 123, 169, 172, 173
- Consob, 27
- Consolidamento del debito, 154, 182
- Conto corrente, 12, 23, 24, 27, 28, 41, 51, 68, 69, 73, 79, 81, 105, 122, 124, 133, 134, 146, 147, 156, 163, 165
- Convenzioni, 43, 47, 86, 103, 135, 136, 138, 140-142, 171
- Costi notarili, 66, 68, 70
- Credit scoring*, 157
- Credito  
 al consumo, 12, 14-17, 19, 22, 27, 29, 41, 42, 44, 51, 81, 87, 96, 121-123, 135, 136, 138-140, 144, 145, 154, 163, 165, 166, 169, 172, 173, 177, 182, 185  
 immobiliare, 12, 13, 17, 42, 46, 74, 101  
 responsabile, 17, 18, 142
- D**
- Deposito, 51, 84
- Detrazioni, 88, 91, 100
- Direttiva sul credito al consumo, 12, 44, 139, 144, 145, 173
- Direttiva sul credito ipotecario, 41, 42, 74, 154
- Diritto di recesso, 30, 41, 125, 145, 152, 169, 170
- Documenti, 21, 25, 40, 42, 43, 82, 86, 94, 95, 103, 105, 113, 136, 161, 181
- E**
- EBIC, *vedi* Modulo EBIC
- ESIS, *vedi* Modulo ESIS
- Estinzione anticipata, 25, 64, 71, 75, 78, 100, 106-108, 123, 141, 142, 152, 169, 172-174, 183, 184
- Euribor, 54, 56, 58, 69, 79, 116
- F-G**
- Fase precontrattuale, 18, 26, 29, 31
- Fideiussione, 44, 45, 51, 82, 85, 93, 132
- Fintech, 143
- Foglietti informativi, 42, 69, 74, 79, 80, 86
- Fondo di garanzia per la sospensione delle rate, 112
- Giovani, 15, 46-49, 127, 128, 130, 132, 139
- I**
- Imposta  
 catastale, 84, 88, 89  
 di bollo, 84, 122, 125, 133, 163, 165  
 di registro, 48, 79, 84, 88-90  
 ipotecaria, 84, 88, 89  
 sostitutiva, 40, 49, 79, 81, 84, 90, 91, 99, 101, 163
- Impresa costruttrice, 66, 89
- Incasso rata, 26, 122, 126, 166
- Informativa precontrattuale, 41, 42, 69, 151
- Interest rate swap*, *vedi* IRS
- Ipoteca, 12, 39-42, 44-49, 51, 52, 57, 66-68, 71, 74-80, 82, 84, 88-91, 93, 94, 99, 100, 102, 104, 109, 110, 112, 115, 116, 121, 145, 154, 182-184
- IRPEF, 90, 91
- IRS, 52, 53, 79, 116, 130
- ISEE, 47, 48, 113, 114
- Istruttoria, 26, 29, 52, 69, 79, 81, 84, 99, 99, 100, 102, 113, 122, 124, 126, 127, 130, 140, 147, 163, 166, 173, 174, 178, 182
- IVASS, 42, 87, 103, 138, 142, 166
- M**
- Mediatore creditizio, 20, 79, 143, 163, 185
- Merito creditizio, 15, 32, 142, 147, 152
- Mercato del credito, 12, 15, 16, 18, 22
- Mercato unico del credito ipotecario, 77
- Modulo EBIC, 42, 152-154
- Modulo ESIS, 101
- Modulo IEBCC, 122, 124, 136
- Modulo SECCI, 42, 122, 124, 132, 136, 145, 151
- Mutuo  
 di liquidità, 51  
 per i giovani, 46, 47, 49, 85  
 prima casa, 39, 40, 46, 48-50, 84, 88, 89, 91, 117  
 seconda casa, 39, 40, 51, 52, 79, 90, 91, 101
- N-O**
- Notaio, 44, 51, 52, 65, 66, 68, 74, 80, 82, 84, 86, 88-90, 93, 94, 97, 99-103, 109, 110, 186
- OAM *vedi* Organismo degli agenti e dei mediatori
- Organismo degli agenti e dei mediatori, 20, 21, 77, 148
- P-Q**
- Perizia, 51, 52, 69, 76, 79, 81-84, 99, 100, 102, 166
- PIES, 42, 74, 76-78, 86
- PIL, 18
- Polizze e mutui, 85, 86
- Polizze vita, 43, 85, 106

Portabilità, 25, 62, 75, 78, 101, 106  
 Pratiche commerciali scorrette, 155  
 Preammortamento, 30, 80, 82  
 Prestito  
   delega, 161  
   finalizzato, 123, 124, 126, 133, 152  
   nuovi nati, 127  
   personale, 41, 44, 51, 121-123, 132  
   privati, 143-148  
   ristrutturazione, 41, 44, 49  
   studenti, 127  
 Privacy, 28, 157-159, 161, 179  
 Procedura interbancaria, 101, 103  
 Pubblicità, 21, 26, 78, 81, 122, 154, 155,  
   158, 164, 165, 185  
 Quota  
   capitale, 30, 47, 49, 59, 61, 63-65, 67,  
   75, 80, 91, 113, 116, 127  
   interessi, 54, 59, 61, 63-65, 67, 70, 75,  
   102, 113, 116  
**R**  
 Rata mensile, 39, 64, 65, 81, 82, 85, 141,  
   163, 182, 185  
 Reclamo, 27, 28, 71, 77, 105, 108, 135,  
   157, 171, 174, 179  
 Reddito, 18, 48, 51, 82, 83, 92, 93, 113,  
   114, 127, 137, 139, 140, 143, 146, 155,  
   156, 161, 182, 183  
 RID, 122, 124  
 Rimborso anticipato, *vedi* Estinzione  
   anticipata  
 Rinegoziazione, 53, 62, 66, 68, 97, 98,  
   102, 107, 108  
**S**  
 Scadenza rata, 79, 81, 163  
 Segnalazione all'Antitrust, 22  
 SIC, *vedi* Sistemi di informazione  
   creditizia  
 Sistemi di informazione creditizia, 31, 32,  
   34, 45, 96, 157-159, 162, 177, 178  
*Social lending*, 143-147  
 Sostituzione, 98, 99, 103, 184  
 Sovraindebitamento, 12, 17, 180, 184-186  
 Spese  
   del mutuo, 69, 79  
   di agenzia, 91  
   di istruttoria, 26, 100, 122, 124, 126,  
   130, 147, 173, 174, 182  
 Spread, 52, 53, 56-63, 69, 70, 75, 79, 99,  
   116, 130  
 Surroga, 13, 24, 25, 31, 32, 46, 64, 65, 68,  
   78, 98, 100-105

**T**  
 TAEG, 21, 22, 26, 40, 41, 44, 52, 57, 58,  
   69, 70, 75, 81, 115, 122-127, 130, 132,  
   133, 136-139, 141, 144, 145, 152, 155,  
   164-166, 185  
 TAN, 26, 41, 52, 57, 58, 69, 75, 79, 81, 83,  
   122, 124-126, 133, 136, 138, 139, 146,  
   147, 152, 163, 165, 174  
 Tasse, 49, 79, 88, 128, 145, 166, 174  
 Tasso d'interesse  
   fisso, 52, 152  
   indicizzato, *vedi* variabile  
   rinegoziabile a scadenze fisse, 54  
   variabile, 18, 48, 49, 52-54, 57-62, 64,  
   65, 69, 70, 75, 108, 109, 123, 172, 183  
   variabile a rata costante, 59  
   variabile con Cap, 60  
 Tasso  
   BCE, 53, 54, 56-58, 69, 70, 79  
   di mora, 80, 164  
   usuraio, 123, 167  
 Testo unico bancario, 19, 20, 22, 31, 32, 42,  
   58, 71, 79, 81, 94, 97, 103, 109, 135,  
   142, 143, 146, 151, 159, 163, 169, 170, 173  
 Trasparenza, 16, 17, 20, 22, 23, 73, 74, 81,  
   82, 86, 106, 126, 136, 138, 142, 144, 154  
 TUB, *vedi* Testo unico bancario  
**U-V**  
 Unione europea, 27, 54, 55, 137  
 Usura, 47, 138, 139, 185  
 Valore catastale, 48, 90  
 Vendita combinata, 43, 86

# MUTUI E FINANZIAMENTI

Avere accesso a un mutuo o a un finanziamento è importante, perché significa che tutti possono acquistare beni essenziali, ma anche vivere in modo consono rispetto ai tempi che stiamo vivendo.

Questa guida vi accompagnerà nella scelta e nella gestione corretta di un finanziamento, da quello più importante, come il mutuo per l'acquisto della prima casa, a quello più semplice, come l'acquisto a rate in negozio di un telefonino: vi guideremo nella scelta del prodotto migliore per le vostre esigenze, scegliendo anche tra quelli più innovativi, offrendovi gli strumenti per risolvere i momenti di crisi (può capitare per esempio di non riuscire a pagare per tempo delle rate) e per protestare, nel caso qualcosa andasse storto.

## AL SUO INTERNO

- Tutti i passi da seguire per ottenere un mutuo o un prestito
- Come accedere ai Fondi di garanzia
- Grafici, tabelle ed esempi pratici

Tutte le altre guide InPratica di Altroconsumo su

**[www.altroconsumo.it/inpratica](http://www.altroconsumo.it/inpratica)**