

LA GUIDA  
DEL CONSUMATORE



associazione italiana difesa consumatori e ambiente

# Mutui casa

Come orientarsi  
per una scelta importante

In collaborazione con



ACQUISTARE UNA ABITAZIONE E' IL SOGNO DEGLI ITALIANI, MA I SOLDI NECESSARI SONO TANTI  
ECCO PERCHE' I PIU' ACCEDONO AI MUTUI

L'acquisto dell'abitazione è per gli italiani un bisogno primario, tanto che circa l'80,00 per cento delle famiglie è proprietario almeno di un appartamento. Ma divenire proprietari di un immobile comporta l'investimento di somme notevoli e per soddisfare il bisogno primario il mezzo più utilizzato è il mutuo.

*Il mutuo è un prodotto complesso, e occorre conoscerne tutte le componenti per poter valutare e scegliere quello giusto. Negli ultimi anni le offerte delle banche si sono ampliate e diversificate, offrendo prodotti sempre più adattabili alle diverse esigenze. Meglio non affidarsi alle prime impressioni, ma capire quali siano le reali differenze tra i vari mutui e come le diverse componenti le influenzino.*

*Il **mutuo** è un finanziamento a medio lungo termine, erogato da una banca o da altro intermediario finanziario autorizzato, rimborsabile secondo il piano d'ammortamento fissato contrattualmente.*

*Il **mutuo fondiario** è un finanziamento garantito da ipoteca, di norma, di 1° grado sul bene immobile acquistato, concesso per acquisto della prima casa o d'altro immobile.*

*Il **mutuo edilizio** è un finanziamento, garantito da ipoteca di norma, di 1° grado su un bene immobile, per la costruzione, la ristrutturazione, la riparazione, la trasformazione, la sopraelevazione, il recupero dell'abitazione, erogato in fasi successive (spesso dette "tranches").*

*Il **mutuo chirografario** è un finanziamento, non assistito da ipoteca, che prevede rate di pagamento posticipate.*

L'operazione, spesso indispensabile, presenta la difficoltà di non coprire interamente il prezzo d'acquisto dell'immobile. Un mutuo fondiario finanzia, di norma, tra il 50,00 e il 60,00 per cento del valore dell'immobile, per le abitazioni di più vecchia costruzione e tra il 50,00 e il 75,00 per cento per le nuove. Il finanziamento può arrivare, soprattutto nel caso di costruzione, al 90 per cento, compresa l'area su cui deve sorgere l'abitazione, del costo dei lavori da completare. Infine, diverse banche offrono la possibilità di ottenere il finanziamento anche per il 100 per cento del valore dell'immobile, generalmente a fronte di garanzie accessorie personali o particolari condizioni di mutuo (ad es.: limite di ammontare, tipologia di impiego, doppio reddito familiare, spread più elevato, etc.).

Nel decidere l'accensione di un mutuo, quindi, è importante non fare il "passo più lungo della gamba", prevedendo un piano di rimborso compatibile con le entrate familiari normali. Ciò aiuterà anche a capire meglio quale potrà essere la spesa totale per l'acquisto dell'immobile e quindi a orientare più precisamente la ricerca della casa, con ulteriore risparmio di tempo.

Per far fronte all'eventuale mancanza di fondi rispetto a quanto ottenibile con il mutuo e con l'utilizzo dei risparmi personali e/o familiari, ma anche in sostituzione del finanziamento, nel caso d'acquisto dell'abitazione principale, per se o per i figli, per i lavoratori dipendenti è possibile chiedere l'anticipo dell'indennità di liquidazione o del trattamento di fine rapporto (TFR).

La richiesta deve essere accompagnata dalla documentazione riguardante l'acquisto dell'abitazione, dall'atto notarile, dal preliminare di vendita, nel caso di costruzione, dall'atto di partecipazione ad una cooperativa edilizia o da qualsiasi altro documento che attesti l'acquisto dell'abitazione.

La richiesta può essere avanzata una sola volta, per l'acquisto dell'abitazione principale ed è concessa per l'ammontare massimo pari al 70 per cento di quanto maturato, presso lo stesso datore di lavoro per un periodo non inferiore ad otto anni.

## **LA LEGISLAZIONE E LA NORMATIVA**

La normativa sul credito fondiario, edilizio e delle opere pubbliche è riportata nel Testo Unico della Legge Bancaria (D.lgs. 385 del 1° settembre 1993).

### ***art. 38 - Nozione di credito fondiario***

*Il credito fondiario ha per oggetto la concessione da parte delle banche, di finanziamenti a medio lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.*

*La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti.*

La normativa è stata integrata con il Decreto 342/99.

### ***art 6 - Credito fondiario: estinzione anticipata***

*"I debitori hanno facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito, corrispondendo alla banca esclusivamente un compenso onnicomprensivo, per l'estinzione contrattualmente stabilito. I contratti indicano le modalità di calcolo del compenso, secondo i criteri stabiliti dal CICR al solo fine di garantire la trasparenza delle condizioni.*

*La disposizione del secondo periodo del comma 1 dell'articolo 40 t.u. come modificato dal presente decreto, non si applica ai contratti stipulati prima della data di entrata in vigore del medesimo.*

Tale nuova normativa è stata esplicitata nella Deliberazione del Comitato Interministeriale per il Credito e Risparmio (CI CR) del 9 febbraio 2000.

*I contratti indicano il compenso onnicomprensivo da corrispondere in caso di estinzione anticipata o di rimborso parziale dei finanziamenti di credito fondiario, specificando la relativa formula di calcolo .....*

*I contratti riportano, anche in allegato, uno o più esempi di applicazione della formula, considerando un capitale anticipatamente rimborsato pari ad un milione di lire, oppure mille Euro, e almeno due diverse ipotesi di tempo residuo di ammortamento del debito, qualora il compenso vari in relazione al tempo medesimo. Nel caso in cui nella formula sia fatto riferimento a indici variabili, negli esempi andrà preso in considerazione il valore meno favorevole per il cliente che tali indici abbiano registrato negli ultimi tre anni.*

*Nelle comunicazioni periodiche relative allo svolgimento del rapporto e, comunque, almeno una volta l'anno andrà indicato il compenso onnicomprensivo che i debitori sarebbero tenuti a corrispondere per estinguere anticipatamente il finanziamento alla data cui si riferisce la comunicazione.*

In sostanza, i mutui fondiari devono prevedere, contrattualmente, clausole trasparenti per la commissione di estinzione anticipata, con l'indicazione dei conteggi e con gli esempi relativi. Il costo della penale e l'ammontare da corrispondere, nel caso di estinzione anticipata, devono essere comunicate al mutuatario, almeno una volta l'anno.

*Il contratto di mutuo fondiario è sottoposto alla norme sulla trasparenza bancaria. Presso ogni agenzia bancaria sono esposti e asportabili avvisi sulle condizioni praticate.*

*Negli avvisi al pubblico e nei fogli informativi analitici devono essere riportati: la percentuale finanziata rispetto al valore dell'immobile; il tasso di interesse la durata, le spese di istruttoria, il costo delle perizie, gli oneri di estinzione anticipata, gli interessi moratori in percentuale, il costo delle assicurazioni obbligatorie, le commissioni, le spese per l'atto di assenso per la cancellazione dell'ipoteca, le altre spese, l'ammontare dell'iscrizione ipotecaria, in assoluto o in percentuale.*

*Il potenziale mutuatario deve porre attenzione alla differenza tra i costi esposti negli avvisi al pubblico e quelli comunicati, a richiesta, dal personale di banca. Le condizioni pubblicizzate sono infatti di norma quelle massime applicate che non possono, in ogni caso, essere superate, mentre nella comunicazione personale*

*sono offerte condizioni migliori; in altri casi, contro le previsioni di legge, la comunicazione è data solo a voce e non è esposta negli avvisi.*

Da ultimo, va ricordato il nuovo "contratto tipo" di mutuo fondiario, concordato tra Associazione Bancaria Italiana e principali associazioni di difesa dei consumatori nel quale sono state eliminate le clausole sfavorevoli alla clientela, ed è stata prevista la consegna della bozza di contratto prima della sottoscrizione dello stesso, e la Raccomandazione della Commissione Europea del 1° marzo 2001 sull'informativa precontrattuale fornita ai consumatori dagli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione.

## **LA DOMANDA**

La richiesta di mutuo è presentata ad un intermediario bancario o finanziario.

All'atto della richiesta, il cliente deve, **sempre**, aver presente che il mutuo è un'operazione a lungo termine, perciò non deve farsi influenzare dall'andamento giornaliero dei tassi d'interesse, non deve confidare su potenziali aumenti del proprio reddito, se non assolutamente certi, non deve accettare la prima proposta presentata, ma confrontarne dettagliatamente molte (anche 10 diverse), tra cui scegliere la migliore per le proprie esigenze, non deve accettare supinamente le proposte della banca, ma deve contrattare le condizioni del finanziamento.

Per evitare eccessivi dispendi di tempo è molto utile ricorrere anche a un confronto online, tramite operatori che su Internet permettono di avere rapidamente una visione completa e immediata delle offerte di un gran numero di banche, spesso a condizioni esclusive.

*Utilizzare i servizi di un intermediario (quale un agente immobiliare o un broker, anche online) può aiutare nella scelta di un mutuo. E' fondamentale in tali casi giudicare sempre la professionalità dell'intermediario e la qualità del suo servizio, verificandone i costi, l'indipendenza (meglio se propone molte e diverse offerte di mutui di primari istituti bancari), l'affidabilità, la trasparenza e la completezza delle informazioni e dell'assistenza fornite. A maggior tutela dei consumatori è stata di recente resa obbligatoria per tutti questi operatori la registrazione all'**Albo dei Mediatori Creditizi** presso l'Ufficio Italiano Cambi. Rivolgersi esclusivamente a un operatore o broker con verificata iscrizione a tale Albo è sicuramente una maggiore garanzia di professionalità e di servizio, ferma restando la necessità di valutare sempre attentamente i mutui proposti e i relativi costi.*

### ***I broker online***

*Una tipologia nuova di mediatori per i mutui è costituita dai broker online, che grazie allo sviluppo e alla diffusione di Internet permettono di accedere*

*gratuitamente con estrema comodità e rapidità alle offerte di molti istituti di credito. In questo modo è possibile valutare da casa propria una notevole varietà di mutui, approfondirne le caratteristiche e le condizioni confrontandole con le proprie esigenze e scegliere il mutuo più adatto, spesso a condizioni migliorative rispetto a quelle ottenibili allo sportello.*

*Alcuni di questi siti offrono poi l'ulteriore vantaggio di poter inviare direttamente la richiesta di mutuo online e di ricevere in tempi rapidissimi un parere di fattibilità della banca, evitando perdite di tempo e spiacevoli malintesi. Per scegliere quali di questi operatori utilizzare è bene verificare che i loro siti abbiano i seguenti requisiti:*

*un numero elevato di primari istituti bancari convenzionati (da 15 a 20 almeno);*

*la possibilità di vedere direttamente sul sito i mutui delle banche con le schede prodotte dettagliate di tutte le condizioni, il piano di ammortamento e il calcolo del TEG, senza necessità di inviare i propri dati prima di vedere i prodotti;*

*la possibilità di inviare online la richiesta di mutuo e ricevere il parere di fattibilità dalla banca in poche ore o giorni;*

*un servizio clienti con numero verde che offra informazioni, consulenza e assistenza;*

*un'ampia sezione di approfondimento sui mutui e di strumenti di calcolo per effettuare i propri conti (ad es.: calcolo del TEG, del piano d'ammortamento, del finanziamento ottenibile);*

*l'assoluta gratuità del servizio.*

*Anche per questi operatori vale inoltre la regola dell'iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi: verificare quindi che tale iscrizione sia segnalata sul sito.*

*Tra i siti dei broker online operativi ricordiamo [www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it), [www.ilmiomutuo.it](http://www.ilmiomutuo.it), e [www.creditway.com](http://www.creditway.com). Inoltre, nella sezione casa del sito de *Il Sole 24 Ore* ([www.casa24.ilsole24ore.com](http://www.casa24.ilsole24ore.com)) si trova un'ampia e approfondita parte dedicata alle informazioni e alle offerte di mutuo delle banche.*

Fatte queste considerazioni fondamentali, il cliente deve poter contare su alcune certezze.

A titolo indicativo, per erogare un mutuo, le istituzioni creditizie si basano, principalmente, su tre parametri: 1) valore dell'immobile; 2) reddito del richiedente; 3) capacità di rimborso dell'obbligato. Ogni banca, all'interno dei tre parametri, ne usa di propri, ed è impossibile conoscerli ed esporli tutti. In linea generale, l'importo mutuato è compreso tra il 30,00 e il 40,00 per cento del reddito del richiedente.

A livello particolare è necessario che il mutuatario:

Richieda il testo del contratto di mutuo per poterne prendere attentamente visione e decidere con ponderazione, magari rivolgendosi all'ADI CONSUM.

S'informi su tutte le condizioni del finanziamento: durata, tasso d'interesse, rata di ammortamento, parametri di riferimento, spese da sostenere, compresa la perizia, i costi accessori collegati al pagamento delle singole rate (le banche applicano una commissione su ogni pagamento rateale, compresa in genere tra le 2.500 e le 7.000 lire), le spese di segreteria da corrispondere ad ogni richiesta di documentazione, ecc..

Verifichi e confronti l'effettivo costo del finanziamento attraverso il calcolo del **TEG (Tasso Effettivo Globale)**, che tiene conto non solo del tasso d'interesse ma anche di tutte le altre voci di spesa che, palesi o nascoste, potranno gravare sul mutuo. Mutui con tassi più bassi possono rivelarsi finanziariamente più onerosi proprio per l'effetto di costi iniziali o periodici molto elevati. La normativa europea di prossima applicazione renderà obbligatoria la pubblicizzazione del TEG: oggi però le Banche non sono tenute a evidenziarlo, tanto che spesso il funzionario di Banca può non essere in grado di comunicarlo. Per effettuare tale calcolo ci si può rivolgere all'Adiconsum; sono inoltre disponibili appositi e automatici strumenti di calcolo del TEG su siti Internet dedicati alla scelta di mutui online.

Conosca le clausole penali in caso di inadempimento anche parziale. All'atto della sottoscrizione del contratto di mutuo si è certi di poterlo onorare, ma è utile che abbia coscienza delle possibili conseguenze nel caso di difficoltà nei pagamenti. In particolare:

Le condizioni relative agli interessi moratori. Questi decorrono anche per un solo giorno di ritardo nel pagamento e possono essere molto "salati", anche dieci punti percentuali sopra il tasso del finanziamento. In proposito, una Deliberazione del CICR del 9 febbraio 2000 prevede che gli interessi moratori non possono essere capitalizzati.

L'ammontare della penale per estinzione anticipata. Di norma variano tra l'uno e il quattro per cento, ma per molto tempo (fino al 1997) nei contratti di mutuo sono state calcolate sulla base del differenziale tra il tasso contrattuale e quello del momento dell'estinzione. L'abbassamento strutturale dei tassi di interesse ha portato questa penale anche a livelli del 25,00/30,00 per cento. Confrontare i parametri di applicazione e il loro valore (generalmente i mutui a tasso fisso hanno penali più elevate) consentirà di valutare meglio quali prodotti offrano le migliori opportunità di estinguere in anticipo il mutuo, per sostituirlo con uno più conveniente o semplicemente per evitare il costo residuo di interessi passivi.

Esamini le assicurazioni. Gli enti eroganti chiedono, a garanzia del credito concesso, la stipula di una o più polizze assicurative: "rischio vita" sul debitore, "rischio incendio" sull'intero valore del bene. In proposito è utile sapere se ad accendere le polizze provvede direttamente la banca mutuante, conteggiando il premio nei costi del mutuo, *una tantum* o ratealmente, oppure se il mutuatario può stipulare le polizze presso una compagnia assicurativa di sua scelta (non esiste alcuna norma che obbliga il cliente a sottostare alla volontà della banca mutuante, quindi la scelta deve farsi solo in funzione del costo da sostenere e della copertura offerta).

Controlli il tasso d'interesse e l'eventuale tasso d'ingresso, verificando il costo delle rispettive rate e la durata del periodo di applicazione. Spesso il tasso d'ingresso è valido solo per poche rate, e la differenza con il tasso a regime (per tutto il restante periodo di vita del mutuo) è notevole. Diverso è il caso di un tasso iniziale più contenuto applicato per un periodo lungo (anche diversi anni), che consente di ottenere degli effettivi risparmi sugli interessi.

Chieda notizie della documentazione da presentare.

La domanda di mutuo (il modulo è fornito dalla banca), riporta la documentazione da presentare:

"Compromesso" e copia del precedente atto d'acquisto.

Ultima dichiarazione dei redditi del richiedente (740/Unico/730, ricevute di versamento I LOR/IRPEF).

Busta paga, cedolino stipendio o pensione, documentazione relativa ad altri redditi, ecc..

Codice fiscale del richiedente.

Certificato di residenza.

Certificato di matrimonio con le annotazioni a margine.

Certificati catastali tipici (partita catastale, planimetrie, ecc.).

Certificato di abitabilità dell'immobile.

Certificato "Storico ventennale" per verificare la presenza di passaggi di proprietà per "donazione".

Domanda di condono, con ricevuta dei pagamenti effettuati.

Domandi i tempi d'istruttoria della pratica. Di norma, tra la consegna della documentazione completa e la sottoscrizione del contratto di mutuo, i tempi variano tra 15 e 60 giorni.

E' importante ricordare che maggiore è la completezza e la precisione della documentazione più si abbreviano i tempi dell'istruttoria.

Chieda il costo dell'ipoteca. La concessione del mutuo comporta, quale garanzia per il finanziatore, l'iscrizione di un'ipoteca di I grado sull'immobile (art. 2825 c.c.). Il valore dell'ipoteca varia tra 1 e 3 volte l'importo del finanziamento. Solo

alcune banche accettano un'ipoteca di 2° grado. Il costo dell'ipoteca cresce con il valore dell'ipoteca stessa.

*L'ipoteca attribuisce al creditore (la banca) il diritto di espropriare, anche nei confronti del terzo acquirente, i beni vincolati in garanzia del credito e di essere soddisfatto con prelazione sul prezzo ricavato dalla vendita.*

*Nel caso di mutuo si parla di ipoteca volontaria in quanto, formalmente, il debitore decide in maniera spontanea di iscrivere il vincolo sul proprio bene.*

*L'iscrizione di ipoteca al registro ha validità ventennale, salvo istanza di rinnovo, prima della scadenza, da parte del creditore.*

Sappia i costi in caso di rinuncia al prestito prima della stipula del contratto e in caso di estinzione anticipata.

E' opportuno, infine, che s'interessi periodicamente dell'andamento della pratica, verificando che le caratteristiche siano quelle richieste (tipo di tasso, durata, periodicità delle rate ecc.) per non avere spiacevoli sorprese all'atto della firma. Nell'apprestarsi alla richiesta di un mutuo, il richiedente deve conoscere anche le difficoltà cui può andare incontro. Alcune cause, di mancata concessione del finanziamento, possono essere:

Esistenza di protesti bancari.

Cliente segnalato nella lista dei "cattivi pagatori" (cd. *Black list*).

L'esistenza di un forte indebitamento.

Inoltre, alcune banche respingono la domanda di mutuo se l'immobile:

E' pervenuto al proprietario attuale o ai precedenti tramite "donazione", per evitare problemi d'impugnazione della donazione stessa.

Ha subito ristrutturazioni per le quali la domanda di condono edilizio (per interventi in variazione del progetto costruttivo iniziale) non ha ancora una risposta affermativa dal Comune.

Infine, per evitare inconvenienti, in caso di ritardi nella concessione del mutuo, il richiedente dovrebbe cercare di cautelarsi attraverso l'inserimento nel compromesso di vendita di un tempo ampio per la stipula del contratto definitivo o prevedendo la possibilità, eventualmente corrispondendo una penale, di ritardare il pagamento o, anche se oneroso, richiedendo, una volta ottenuta la delibera di concessione del mutuo, un prefinanziamento ad una banca.

*Per ulteriore garanzia e tranquillità contro perdite di tempo o spiacevoli sorprese, una volta scelta la banca e il mutuo che si desidera e prima di iniziare a portare tutta la documentazione richiesta, è bene ottenere dalla banca un **parere preliminare sulla fattibilità dell'operazione a cui si vuole procedere, meglio se per iscritto.** Pur non essendo vincolante (occorrerà la verifica con la documentazione) consente di sapere in modo molto semplice e veloce se il*

*finanziamento, in linea di massima, può essere concesso alle condizioni e necessità personali fatte presenti alla banca.*

Una volta effettuate tutte le valutazioni preliminari, il potenziale mutuatario avvia l'*iter* della pratica con la presentazione della domanda di mutuo.

La domanda di mutuo è presentata indicando la somma richiesta, il tipo di finanziamento (se in lire o in valuta), il tipo di tasso di interesse (se fisso o variabile), la durata del piano di ammortamento, la cadenza delle rate. Al modulo di domanda è allegato il "compromesso", tutta la documentazione da cui si possa definire la "capacità di rimborso" e i principali documenti esposti in precedenza.

L'ente erogante avvia l'istruttoria della pratica valutando la congruità della somma richiesta con il reddito del richiedente e con il valore dell'immobile - definito da suoi periti attraverso un sopralluogo *in loco* o con valutazioni "a tavolino" - e la presenza di eventuali "elementi", potenzialmente, ostativi: abusivismo, acquisizioni per "donazione", mancanza di abitabilità ecc..

Esaminata, positivamente, la pratica ed esaurite le formalità necessarie, alcuni istituti mutuanti, prima di procedere all'erogazione, chiedono l'autorizzazione ad iscrivere ipoteca sull'immobile. Questa richiesta non è giustificata e il mutuatario può opporsi in quanto l'iscrizione rende operativo il vincolo, ancora prima dell'erogazione del mutuo. In ogni caso, se la banca richiede tale autorizzazione, sostanzialmente, ha accolto la domanda e la richiesta è legata alla volontà di rendere operativo il vincolo (ipoteca) fin dal momento dell'erogazione del mutuo.

Nel caso di mutuo edilizio, la banca ricevuta la documentazione completa ed idonea da parte del richiedente e deliberata la concessione del mutuo, eroga le *tranches* di mutuo, secondo lo stato d'avanzamento della costruzione, debitamente documentati, nei tempi tecnici necessari e congrui.

Una particolare categoria dei mutui è quella degli "agevolati". Sono finanziamenti, di norma, a tasso fisso per i quali lo Stato e gli enti locali contribuiscono rimborso.

I contributi possono essere:

Con fondi rotativi: le banche attingono al fondo per offrire condizioni agevolate ai prenditori.

In unica soluzione: con attualizzazione dell'ammontare a un tasso d'interesse stabilito per legge o attraverso una convenzione.

In conto capitale: direttamente ai destinatari o tramite banca.

In conto interessi: abbattimento del tasso d'interesse o per differenza di rata.

Le leggi emanate in materia sono state molte, tra tutte può essere ricordata la legge 457/78 (piano decennale per l'edilizia) che è stata di base per leggi nazionali e regionali.

I mutui agevolati presentano un rapporto triangolare, dove la banca eroga il finanziamento, in cui rimborso è effettuato in parte dal mutuatario, in parte dall'ente pubblico che concede il contributo; il mutuatario che riceve il finanziamento e effettua il rimborso sulla base di un tasso d'interesse agevolato, o quant'altro citato in precedenza; l'ente pubblico che in base ad una legge corrisponde il contributo.

Per procedere all'erogazione del finanziamento, l'atto finale è il rogito notarile. Il rogito può essere unico nel caso che alla sottoscrizione sia anche erogata la somma convenuta, oppure duplice nel caso che la somma sia erogata in epoca successiva, nel quale all'atto della liquidazione è sottoscritto l'atto di erogazione e quietanza.

Il rogito può avvenire per atto pubblico in caso di donazioni, convenzioni matrimoniali o società a responsabilità limitata, oppure per scrittura privata autenticata in tutti gli altri casi.

*I costi del rogito sono stabiliti da tabelle emanate dal Ministero di Grazia e Giustizia. L'importo della parcella notarile è all'incirca pari al due/tre per cento del valore dell'immobile.*

L'atto di mutuo, spesso contemporaneo con quello di acquisto, è sottoscritto alla presenza del mutuatario, della banca mutuante, attraverso un proprio funzionario, e del notaio. La lettura dell'atto da parte del notaio è, obbligatoria, salvo espressa rinuncia delle parti contrattuali (spesso l'atto si dà "per letto" e l'acquirente non ha ben chiaro ciò che sottoscrive). Sottoscritto il rogito, il notaio ha l'obbligo di presentare l'atto, per la registrazione entro 30 giorni.

La sottoscrizione degli atti notarili è un momento molto delicato. Può accadere, infatti, che il mutuatario si trovi di fronte a situazioni sconosciute o a variazioni non contrattate nelle caratteristiche del mutuo, ad esempio, circa la durata, il tasso, il tipo d'ammortamento, o può "scoprire" clausole non ben puntualizzate in precedenza.

Apprendere le "novità" all'ultimo momento, di fronte al notaio, alla banca, al venditore che vuole concludere ed incassare, vuol dire dover valutare, in situazione psicologica di difficoltà e in pochi secondi, le conseguenze delle variazioni scoperte. Importante è non sottostare alla "pressione" delle altre parti. Il notaio ha l'obbligo di spiegare in modo chiaro e soddisfacente tutte le clausole. Il mutuatario non deve avere paura di interrompere il notaio, è un suo diritto farsi spiegare e/o far rileggere le clausole che non ha ben compreso.

## **RINEGOZIAZIONE E RISTRUTTURAZIONE DEI MUTUI FONDIARI**

La rinegoziazione del mutuo è un'operazione effettuata dal cliente bancario ricontrattando la misura del tasso di interesse e, in alcuni casi, della penale per l'estinzione anticipata del mutuo. La banca mutuante può accettare o non accettare la richiesta del proprio cliente, salvo il caso che sarà citato di seguito. L'attenzione sulla rinegoziazione è nata con la forte riduzione dei tassi di interesse avvenuta negli ultimi due/tre anni.

L'operazione si può svolgere in vari modi:

Accordo tra banca e cliente per ridurre il tasso di interesse. Di norma, l'operazione avviene se il tasso d'interesse è molto superiore a quello di mercato e dietro corresponsione di una commissione. In questo caso il mutuo è modificato solo per la quota interessi senza modifica della rata capitale da corrispondere ad ogni singola scadenza, perciò la rata totale è più bassa che quella originaria.

Estinzione del mutuo originario ed accensione, con la stessa banca di un nuovo mutuo, di durata uguale o inferiore a quella originaria,

Estinzione del mutuo ed accensione di un nuovo mutuo presso altra banca, con condizioni più convenienti.

Estinzione totale del mutuo.

Il perfezionamento dell'operazione avviene con tre formulazioni:

**Scambio di lettere tra le parti**, relativamente alla modifica del solo tasso d'interesse. Tutte le altre clausole contrattuali restano immutate. Per le rate residue è costruito il piano di ammortamento, in linea interessi, al nuovo tasso. Per il mutuatario non ci sono altri costi oltre quelle citati.

**Atto pubblico** per la rinegoziazione del tasso d'interesse. Rispetto al punto precedente, il mutuatario deve sopportare i costi notarili.

**Estinzione del vecchio mutuo e accensione di uno nuovo.** Il vantaggio per il mutuatario è di ottenere il tasso d'interesse, del momento in cui avviene l'operazione. Gli svantaggi sono, le spese notarili, di dover corrispondere l'imposta dello 0,25 per cento sull'ammontare del mutuo; infine nel caso di un nuovo mutuo di durata superiore alla vita residua del vecchio, di dover corrispondere gli interessi, pur più bassi, per un periodo più lungo.

Le modalità per la rinegoziazione del mutuo sin qui citato, comunque valide, sono state soppiantate dalla legge del 28 febbraio 2001 n. 24.

La legge 24/01, relativa all'interpretazione autentica della legge 108/96 (Disposizioni in materia di usura), ha previsto, insieme alle norme relative all'interpretazione autentica della legge antiusura (validità del tasso di interesse ai fini della rilevazione del tasso d'usura esclusivamente al momento della sottoscrizione del contratto), in considerazione della caduta strutturale dei tassi di interesse, conseguente all'ingresso dell'Italia nell'Unione economica

Europea - la riduzione, a partire dal 3 gennaio 2001, dei tassi contrattuali applicati alle operazioni di mutuo fondiario a tasso fisso. Il nuovo tasso definito di "sostituzione" è 9,96 per cento per i mutui fondiari a tasso fisso e 8,00 per cento per i mutui fondiari di importo, originariamente, non superiori a 150.000.000 di lire e non appartenenti alle categorie catastali A1, A8, A9, sempre.

*Infine, la legge prevede che la rinegoziazione dei mutui avvenga automaticamente e senza spese.*

*A completamento della nuova legge, il Parlamento ha approvato due ordini del giorno: 1) Tavolo di lavoro (Governo, sistema bancario, rappresentanze della clientela) da attivare, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge, per ricercare una soluzione per ridurre la penale di estinzione anticipata dei mutui fondiari. 2) Salvaguardia delle condizioni applicate ai mutui fondiari già rinegoziati (ad esempio, in base all'accordo tra le principali associazioni consumeristiche e le 23 principali banche nazionali).*

*La legge 24/01, di conversione del decreto 394/00, è stata emanata per far fronte ad un pronunciamento della Corte di Cassazione che ha previsto la rilevazione del tasso di usura al momento del pagamento (dazione) delle singole rate.*

*La legge ha permesso una soluzione per quanto riguarda le rate non ancora scadute, ma ha cassato qualunque possibilità di restituzione degli interessi corrisposti in più a causa dell'applicazione di un tasso d'interesse superiore a quello di usura, tempo per tempo vigente. Contro la legge locate Costituzionale ha già ricevuto la richiesta di dichiararla incostituzionale.*

La soluzione per i mutui ordinari non è estensibile ai mutui agevolati (con contributo pubblico) poiché per tale tipologia la legge emanata nel 1999 è ancora inapplicata a causa del ricorso alla magistratura amministrativa (TAR) del sistema bancario e per la necessità, prevista dalla legge finanziaria 2001, di creare una nuova categoria di rilevazione dei tassi di interesse, specifica per tali mutui.

## **TIPOLOGIA DI MUTUI**

I mutui possono essere erogati in lire, in Euro o in valuta estera e prevedere un tasso di interesse fisso o variabile o formule miste.

Il mutuo in lire (dal 1° gennaio 2002 in Euro) e in Euro, non prevede alcuna modifica del valore iniziale.

I mutui in valuta diversa dalla moneta europea possono avere un aumento o una diminuzione di valore secondo l'andamento del cambio, con ovvie ripercussioni sull'ammontare da pagare ad ogni scadenza e sull'ammontare finale. Di questi mutui esistono due tipologie:

*contratti in una delle valute dell'area dell'Euro (Franco francese, belga e lussemburghese, scellino austriaco, peseta spagnola, escudo portoghese, marco tedesco, sterlina irlandese, fiorino olandese, marco finlandese) possibili fino al 31.12.2001, dopo di che tutti - vecchi e nuovi - saranno denominati esclusivamente nella moneta europea, non presentano più alcun rischio di cambio.*

I mutui in valuta diversa da quelle aderenti all'area dell'Euro mantengono un rischio di cambio. In altre parole il rischio del peggioramento del valore della lira/Euro rispetto alla valuta di riferimento del prestito. In tal caso il costo del prestito sarà superiore a quello inizialmente previsto. Ovviamente, può avvenire anche il contrario, nel qual caso il mutuatario pagherà meno di quanto inizialmente previsto.

Il vantaggio di tali mutui può derivare da un tasso più basso oppure di poter accedere a tipologie ancora non commercializzate in Italia.

La metodologia per fissare il cambio di riferimento per le singole rate non è dissimile da quella per i mutui a tasso variabile, di cui si tratta di seguito. Nel contratto è previsto un giorno di riferimento per il cambio da applicare alla rata in scadenza, con conguaglio, positivo o negativo, secondo l'andamento del cambio alla scadenza successiva.

Per informazione, alcuni mutui in valuta prevedono la semiconosciuta clausola *multicurrency*. Questa clausola offre al mutuatario la possibilità di cambiare la valuta di riferimento del prestito (ad esempio da \$usa ad Euro), scegliendo una divisa con minore possibilità di rivalutazione nei confronti oggi della lira, domani dell'Euro, oppure con un maggiore differenziale negativo.

Mutui di questo tipo presentano notevoli difficoltà per il mutuatario in quanto si fondano su giuste previsioni dell'andamento del mercato e su una costante attenzione ai fenomeni finanziari che li influenzano. Richiedono quindi una notevole esperienza personale o, meglio, la consulenza continua di veri esperti del mercato dei cambi, al fine di evitare spiacevoli sorprese durante la vita del mutuo. Va anche ricordata la difficoltà di rendersi conto dell'effettivo andamento del tasso per i mutui in valuta, in quanto non di rado calcolato sulla base di parametri esteri spesso non rilevati in Italia.

Meglio allora non aggiungere alle incertezze sull'andamento futuro dei tassi ulteriori incognite e rischi scommettendo sulle fluttuazioni dei cambi, con possibili conseguenze disastrose per il costo del proprio mutuo.

## ***PIANO DI AMMORTAMENTO***

*Il piano di ammortamento è la modalità con cui il mutuo è rimborsato. Le tipologie di piani di ammortamento sono sostanzialmente riconducibili a tre.*

***Ammortamento francese*** (quello più usato in Italia). Il piano prevede la restituzione di una quota capitale e una rata interessi. Nel caso di mutuo a tasso fisso le rate sono tutte uguali, nel caso di mutuo a tasso variabile, la rata può aumentare o diminuire, solo in funzione della modifica, per l'andamento del tasso, della rata interessi per l'andamento del tasso applicato. Le quote sono crescenti per il capitale e decrescenti per gli interessi, perciò inizialmente la rata è composta prevalentemente da interessi, mentre più si avvicina la scadenza, più aumenta la quota capitale rimborsata.

***Ammortamento a rate crescenti.*** Le rate di rimborso non sono fisse ma aumentano d'importo ad ogni rata o a scadenza fissata contrattualmente. In alcuni casi, le prime rate non prevedono alcun rimborso in linea capitale.

***Ammortamento libero.*** Il rimborso del mutuo deve avvenire entro la scadenza, senza vincoli, per il mutuatario, salvo che il contratto non preveda dei rimborsi parziali a scadenze predeterminate. Le rate sono composte esclusivamente della quota interessi e variano secondo il calcolo di questi sul capitale non ancora rimborsato. Tale formula può risultare molto conveniente in quanto consente di adattare l'importo delle rate alle proprie capacità ed esigenze finanziarie nel tempo ( stipendio iniziale non elevato ma crescente negli anni, entrate finanziarie non costanti nell'anno, entrate finanziarie occasionali di notevole entità) e anche di risparmiare sugli interessi passivi totali rispetto a un mutuo con piano di ammortamento predefinito rimborsando quote maggiori di capitale.

Mutuo a tasso fisso significa che per tutta la durata, il tasso d'interesse rimane uguale. La previsione del tasso fisso, conoscendo, fin dall'accensione del finanziamento, l'impegno finanziario periodico e totale, è utile per chi vuole avere certezza dei propri impegni economici, senza dover sottostare al rischio delle oscillazioni dei tassi d'interesse. La scelta è vantaggiosa secondo il periodo in cui si ricorre al finanziamento (ad esempio, in previsione di un innalzamento dei tassi d'interesse, per la durata del prestito, è utile stipulare un contratto a tasso fisso). La certezza delle condizioni ha un costo e il tasso d'interesse è, normalmente, più alto di quello applicato ai mutui a tasso variabile. Non si pensi tuttavia che il tasso fisso protegga automaticamente da oneri eccessivi in caso di incremento dei tassi nel tempo. In realtà è solo nella prima metà della vita del mutuo che si realizzano i maggiori risparmi o incrementi sugli interessi passivi, dato che in genere il piano di ammortamento del mutuo prevede il pagamento di gran parte degli interessi passivi nei primi anni per poi passare a rate con quote di rimborso del capitale crescenti. Ora, dato che il tasso fisso parte più elevato di un tasso variabile, qualora durante la prima metà di vita del mutuo il tasso variabile dovesse rimanere inferiore al tasso fisso, la spesa per interessi passivi

potrebbe risultare maggiore con un tasso fisso anche se nella seconda metà della vita del mutuo il tasso variabile lo superasse.

Mutuo a tasso variabile significa che il tasso d'interesse applicato al mutuo è modificato ad ogni scadenza delle rate d'ammortamento. Il tasso variabile, di norma più basso di quello fisso implica che all'accensione del finanziamento non si conosca il costo delle singole rate e quello complessivo. E' una tipologia utile in periodi di tassi stabili o in discesa, valutando però quanto tempo si manterranno tali condizioni.

All'atto dell'accensione del contratto è noto solo il tasso applicato alla prima rata d'ammortamento, in quanto fissato nel contratto; per le rate successive, il tasso d'interesse si modifica secondo il parametro di riferimento fissato contrattualmente, come tipologia, metodo di calcolo, rilevazione. In altre parole, nel giorno (o periodo o attraverso una media) prevista dal contratto, si rileva il valore del parametro di riferimento cui si somma la commissione (*spread*) a favore della banca (in questo periodo compresa tra lo 0,50 e il 2,50 per cento) e le altre eventuali maggiorazioni. Il risultato di tale somma determina il tasso d'interesse applicato alla rata in ammortamento successiva. Le eventuali differenze, dovute alla predisposizione della rata, che avviene, per motivi operativi, prima della rilevazione contrattualmente stabilita, tra il tasso applicato e quello effettivo, sono compensate nella rata successiva.

Nel caso di scelta di un mutuo a tasso variabile, occorre, quindi, conoscere i parametri di riferimento. Quelli più usuali sono:

EURIBOR. E' il tasso a breve termine, da 1 settimana a 12 mesi, quotato per l'Euro ed è il principale parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile. Le banche applicano il parametro in maniera diversa. In alcuni casi è uguale alla scadenza delle rate (ad esempio, Euribor ad 1 mese per rate con pagamento mensile), in altri è applicata un media (ad esempio tasso Euribor dei quindici giorni precedenti la scadenza della rata), in altri è un tasso più "datato" (ad esempio, Euribor della scadenza della rata precedente). Inoltre è utilizzato non solo il tasso Euribor ufficiale, ma alcune banche applicano un proprio tasso Euribor. Per tale motivo, due mutui indicizzati all'Euribor, perfettamente uguali, possono avere tassi e quindi costi diversi.

IRS (*Interest Rate Swap*). E' il parametro di riferimento, fissato giornalmente per tutte le scadenze medio - lunghe (ad esempio, 5, 10, 15, 20 anni) per stabilire il costo di operazioni a medio lungo termine regolate a tasso fisso.

*Le modalità di fissazione del tasso IRS sono legate ad un ipotetico scambio di flussi d'interesse (per un tempo definito, e per un ammontare nominale che non sarà scambiato né all'inizio né alla fine dell'operazione) a tasso fisso contro tasso variabile Euribor. Per l'IRS valgono le stesse considerazioni svolte per l'Euribor.*

L'EURIRS. E' il tasso IRS dell'area dell'Euro. Attualmente è il parametro di riferimento per i mutui fondiari a tasso fisso.

*Prime rate* A.B.I.. Il tasso migliore applicato alla clientela rilevato dall'Associazione Bancaria Italiana, ogni 15 giorni. Alcune banche adottano il *Prime rate* aziendale.

Rendistato. E' il rendimento oggettivo medio lordo dei titoli pubblici soggetti ad imposta, comunicato dalla Banca d'Italia (scarsamente utilizzato).

Rendiob. E' il rendimento oggettivo medio lordo delle principali obbligazioni (scarsamente utilizzato).

Tutti i tassi citati sono rilevati giornalmente dai giornali finanziari.

Il mutuatario deve stare molto attento in caso di parametri diversi da quelli enunciati. In alcuni casi, totalmente da evitare, sono previsti criteri indefiniti, adottati da particolari "comitati" preposti a decidere le variazioni di tasso. In altri casi, con vessazione vera e propria, il tasso è definito come variabile, ma la banca impone un limite minimo sotto il quale non potrà mai scendere, cd. "tasso pavimento" o "floor". Ultimamente, alcune banche hanno eliminato il "tasso pavimento" o inserito, unitamente al tasso minimo, quello massimo applicabile. Tale ultima metodologia è, in alcuni casi, un finto riequilibrio. Il tasso minimo è fissato ad un livello superiore a quello cui potrebbe scendere (ad esempio, 5,00/6,00 per cento) eliminando i vantaggi derivanti, per il mutuatario, da una discesa dei tassi d'interesse. Il tasso massimo è fissato ad un livello, al momento e per molti anni, impossibile da raggiungere (ad esempio, 13,00/15,00 per cento). Positiva può invece essere l'opportunità offerta dai mutui cosiddetti "cap" o "cap rate". Si tratta di mutui a tasso variabile con un limite massimo prefissato (per tutta la durata del mutuo o per una parte) oltre il quale il tasso non potrà mai salire. Rappresentano quindi una sorta di assicurazione contro un eventuale aumento eccessivo dei tassi e della conseguente spesa per interessi passivi. In genere applicano spread più elevati rispetto ai mutui con tasso variabile semplice; occorre quindi valutare l'opportunità di tale maggior costo rispetto al limite massimo fissato per il tasso: un limite troppo elevato rispetto ai tassi correnti non proteggerà efficacemente il mutuatario.

*E' bene ricordare ancora una volta che i mutui vengono stipulati per durate medio-lunghe (10, 15 anni fino anche a 30): non si può quindi sperare di poter prevedere l'andamento dei tassi su orizzonti così lunghi. E' probabile invece che la lunga durata farà sì che le dinamiche degli interessi tendano a compensarsi tra loro seguendo le fasi cicliche dell'economia.*

Proprio per questo si sono sempre più sviluppati i mutui "misti", più innovativi e flessibili, che con delle formule miste tra tasso fisso e tasso variabile o con particolari tipologie di rimborso consentono di adattare il tipo di tasso applicato alle proprie aspettative o esigenze.

Tra le diverse tipologie ricordiamo:

Periodo iniziale di preammortamento, in cui sono corrisposti solo gli interessi. Questa tipologia può essere utile per chi ha la sicurezza o, in ogni caso, una forte probabilità di vedere aumentare il proprio reddito negli anni successivi l'accensione del mutuo.

Periodo iniziale dell'ammortamento a tasso fisso, poi agganciato a quelli di mercato.

Periodo iniziale con un tasso d'interesse più basso (d'ingresso), in seguito un tasso più alto, valido per tutta la durata del mutuo o agganciato ad un parametro fissato contrattualmente (a regime).

Possibilità di modificare il tipo di tasso (fisso o variabile) ad ogni scadenza o a scadenze fissate contrattualmente.

Tasso variabile e rata di rimborso uguale per tutta la durata del finanziamento. In questo caso, secondo l'andamento dei tassi di riferimento, varia la durata del prestito.

Rate crescenti. Sono mutui indicati per chi, all'atto dell'accensione, non ha un reddito molto elevato (ad esempio, giovani coppie, neolavoratori, ecc.), si presume, con una ridotta capacità di rimborso all'inizio dell'ammortamento.

Rate iniziali più basse e finali più alte, legate ad alcuni fattori, ad esempio la liquidazione.

Gestione autonoma del rimborso del capitale. E' l'equivalente del mutuo ad ammortamento libero descritto precedentemente: le rate sono composte sola dalla quota interessi e il capitale può essere restituito a scelta del cliente, anche nell'ultimo periodo di vita del finanziamento. Per tale tipologia di mutuo possono essere previste delle quote minime a livello intermedio.

Capitale residuo prefissato. Il piano d'ammortamento prevede il rimborso solo di una parte del capitale mutuato, di solito, tra il 25,00 e il 50,00 per cento. La differenza è corrisposta in unica soluzione alla scadenza. La soluzione è buona per i mutuatari con un reddito non troppo elevato, considerato che alla scadenza possono chiedere un nuovo finanziamento concordando le nuove condizioni contrattuali.

Due componenti di tasso, una fissa ed una variabile, per bilanciare i rischi dell'oscillazione dei tassi d'interesse.

Ammortamento della sola quota interessi e pagamento di un premio assicurativo. Quest'ultimo garantisce la costituzione del capitale da investire attraverso una

rivalutazione minima garantita. Inoltre, nel disgraziato caso di decesso del mutuatario, il capitale residuo è a carico della compagnia assicurativa, liberando dal debito gli eredi. Questa formula è utile per chi vuole garantire i propri familiari da ogni evenienza negativa, speculativamente è utile per chi valuta una rivalutazione del fondo in cui confluisce il premio assicurativo e ritiene di ottenere, a scadenza, un ritorno in denaro contante. Il mutuo non è conveniente per le persone meno giovani (oltre 50 anni) poiché il premio assicurativo, basato su statistiche relative all'esistenza in vita, diviene troppo elevato, rispetto ad un normale ammortamento, e a chi ha già stipulato una polizza "vita" o una polizza "caso morte".

Per la ristrutturazione dell'immobile alcuni istituti bancari hanno previsto delle formule specifiche, quale l'erogazione in più *tranches*, che consente di non dover pagare interessi per le somme non immediatamente necessarie e quindi inutilizzate.

Mutui possono essere contratti anche all'estero e, probabilmente potrà divenire una scelta ordinaria, anche per la nuova Raccomandazione della Commissione Europea in tema di uniformità di comportamento e di regola per la trasparenza a livello transfrontaliero. L'unica condizione, se l'operazione supera i 20 milioni, è l'invio all'Ufficio italiano dei cambi della "comunicazione valutaria statistica" (CVS) riferita all'operazione. La trasmissione può essere effettuata dall'intermediario abilitato per l'operazione svolta (operazione canalizzata) o direttamente dal soggetto (operazione decanalizzata), entro la prima decade del mese successivo.

Ultima tipologia di mutui, ancora poco sviluppata è il "Piano Risparmio Casa".

Si tratta dell'accumulazione di una somma attraverso un investimento in fondi comuni o a tasso prefissato più basso di quello di mercato, per una durata media (3, 5, 7 anni) e la successiva erogazione del mutuo, anch'esso a tasso più basso di quello di mercato.

Il prodotto può essere utile per chi programma in anticipo l'acquisto dell'abitazione. Data la loro non semplice struttura finanziaria, il modo più corretto per confrontarli con altri mutui è quello di utilizzare parametri certi come la rata e, soprattutto, il TEG.

**FISCALITÀ - IRPEF**

**Prima casa**

**La legge finanziaria 2001 ha previsto che la rendita catastale dell'immobile (e pertinenze), adibito ad abitazione principale, sia completamente esclusa da tassazione.**

**E' mantenuta la condizione di abitazione principale anche nel caso di mancato utilizzo a causa di ricoveri ospedalieri, purché non sia locata.**

Per abitazione principale s'intende anche quella dove dimorano abitualmente i familiari del titolare del mutuo (contribuente).

### **Mutui ipotecari ed interessi passivi**

Gli interessi passivi di un mutuo fondiario, acceso per l'acquisto dell'abitazione principale, sono detraibili fiscalmente nella misura del 19,00 per cento, con un massimo di Lit. 7.000.000.

Oltre gli interessi passivi, sono detraibili le commissioni pagate alla banca mutuataria per la sua attività di intermediazione, il premio assicurativo contro l'incendio, le imposte e i bolli (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca), i maggiori importi derivanti da variazioni del cambio, la parcella notarile, le spese di istruttoria e di perizia tecnica.

*Nel caso di mutui stipulati prima del 1993 per l'abitazione principale l'importo massimo detraibile è di Lit. 7.000.000 per ogni mutuatario, per altre abitazioni è di Lit. 4.000.000.*

Nel caso di mutui accesi, dopo il 1998, per la costruzione dell'abitazione principale la detrazione massima è di 5.000.000 complessivi.

La detrazione è possibile a condizione che:

L'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto.

L'acquisto dell'abitazione sia avvenuto nell'anno precedente o successivo la stipulazione del mutuo.

Nel caso di acquisto d'immobile locato, 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.

Dalla data d'inizio dei lavori in caso di immobile interessato da lavori di ristrutturazione e, in ogni caso, entro due anni dall'acquisto.

Nel caso di mutuo acceso dai coniugi, ognuno di questi ha diritto alla detrazione solo per gli interessi di propria spettanza. La detrazione può essere riportata da uno dei coniugi nel caso che l'altro sia fiscalmente a carico e il coniuge superstite, a condizione che abbia provveduto all'accollo.

### **COSTI**

Più volte si è parlato dei costi legati al mutuo.

Per la loro importanza nell'economia di ogni decisione, è opportuno, in conclusione, riepilogare tutti gli oneri cui vanno incontro i mutuatari.

Un calcolo preciso è impossibile, considerato che non esiste un costo fisso, ma operando su dati medi si è giunti alle conclusioni sotto riportate.

Spese di istruttoria (per dare corso alla pratica). Sono fisse, comprese tra le 400.000 e le 600.000 lire con limiti inferiori uguali a zero per mutui di importo limitato, e superiori a un milione, o variabili, tra lo 0,10 e lo 0,50 per cento dell'importo mutuato, con punte massime dell'1,00 per cento.

Spese per la sottoscrizione del contratto: Lit. 20.000 a favore dell'Erario

Spese di perizia effettuata dalla banca per valutare il valore, costo compreso in genere tra 100.000 e 500.000 lire, relative all'accertamento del reale stato dell'immobile per il quale è richiesto il mutuo. Alcune banche non fanno pagare la perizia, altre consentono al mutuatario di rivolgersi a periti di propria fiducia. La valutazione peritale è la base che calcolare l'ammontare mutuabile.

Spese notarili: per la parcella del notaio, collegate al valore dell'iscrizione ipotecarie dell'immobile, di norma il 2,00 / 2,50 per cento del valore del mutuo.

Spese per marche da bollo, trascrizione, volture catastali, tassa archivio notarile, di norma sono corrisposte al notaio che provvede a tutte le incombenze. Tali spese possono essere di circa tre/cinque milioni per un mutuo di importo medio

Imposta sostitutiva dello 0,25 per cento del valore dichiarato dell'immobile, nel caso di mutuo concesso da una banca; sul valore dell'ipoteca nel caso di mutuo erogato da società finanziarie specializzate.

In garanzia. Possono essere *una tantum* o suddivise su ogni singola rata. L'ammontare non inferiore a 500.000 lire.

Spese di incasso delle singole rate di ammortamento, comprese in genere tra 2.500 e 7.000 lire a rata.

Spese di tenuta conto corrente: per scelta del mutuatario o per richiesta della banca (non è obbligatorio accettare) il mutuo può essere "legato" all'apertura di un conto corrente bancario. I costi del conto corrente, utilizzato anche per la normale operatività, sono sempre più ridotti: le varie e diffuse forme di conti correnti "light" consentono di contenere tali costi mediamente entro le 200.000/350.000 lire annue..

Dato che spesso il proprio mutuo ideale non corrisponde a quello offerto dalla propria banca è bene non rinunciare al finanziamento scelto ma sfruttare invece l'occasione per valutare l'opportunità di cambiare banca anche totalmente, a fronte di costi e servizi più competitivi ed estesi. Anche in questo caso, le procedure e i costi sono limitati e, soprattutto, una tantum. Si tenga inoltre presente che la scelta di contrattare con la propria banca per ottenere le stesse condizioni può non risultare la migliore, in quanto difficilmente si riuscirà ad avere sia l'adeguamento delle condizioni sul mutuo che sul conto corrente.

## **IL PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO**

Il 5 marzo 2001 le rappresentanze bancarie e quelle dei consumatori, hanno firmato, a livello europeo, un Protocollo per un codice sui mutui ipotecari e per una maggiore trasparenza e informazione al consumatore.

IL CODICE SI ESPLICA ATTRAVERSO UN FORMULARIO

STANDARDIZZATO (*European standardised information sheet*), predisposto dalla banca mutuante, utile per confrontare le offerte alla clientela, che potrà ottenere copia presso le banche che lo adotteranno.

Le informazioni, generalizzate e personalizzate, riguarderanno, tra l'altro, il tipo di tasso proposto (fisso, variabile, misto) i costi aggiuntivi, l'esatto ammontare delle rate, le condizioni per l'estinzione anticipata.

Il vantaggio del codice, che consente l'armonizzazione a livello europeo del prodotto, è una scelta più consapevole da parte della clientela, aprire ad una maggiore concorrenza i sistemi bancari e consentire l'erogazione di mutui transfrontalieri.

L'adesione delle banche al "Codice deontologico per l'informativa precontrattuale relativa ai mutui per la casa di abitazione" è volontaria, ma le associazioni nazionali, tra cui l'A.B.I., hanno già comunicato che si attiveranno presso le proprie associate per la sua adozione.

La comunicazione dell'adesione al Codice è prevista entro il 5 settembre 2002. Successivamente il codice sarà posto a disposizione della clientela.

Il codice è parte integrante della Raccomandazione emessa dalla Commissione Europea, il 1° marzo 2001 n. 2001/193/CE, sull'informazione armonizzata sui mutui, che ha l'obiettivo di un mercato unico europeo per tutti i servizi finanziari con un alto livello di tutela per i consumatori.

## **RACCOMANDAZIONE DELLA COMMISSIONE del 1° marzo 2001 sull'informativa precontrattuale fornita ai consumatori dagli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione**

*[notificata con il numero C(2001) 477]*

**Gazzetta ufficiale delle Comunità europee 10.3.2001 L 69/25**

LA COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 211, secondo trattino, considerano quanto segue:

(1) La realizzazione di un mercato unico per i servizi finanziari, che offra ai

consumatori un alto livello di tutela, costituisce un obiettivo prioritario per la Comunità. La stipulazione di un contratto di mutuo per la casa d'abitazione è spesso il più importante impegno finanziario che il consumatore assume. L'offerta di mutui per la casa d'abitazione è, nell'ambito dei servizi finanziari, un settore che può trarre benefici considerevoli dall'incremento degli scambi transfrontalieri, purché siano predisposte adeguate misure di protezione.

- (2) In questo contesto è indispensabile che le informazioni precontrattuali riguardanti le condizioni alle quali i mutui per la casa d'abitazione vengono offerti nell'ambito della Comunità siano trasparenti e comparabili. A tal fine è opportuno che gli istituti di credito offerenti mutui per la casa d'abitazione siano invitati a fornire ai consumatori due tipi di informativa armonizzata: una contenente informazioni generali e l'altra informazione personalizzate. Le informazioni personalizzate dovrebbero essere fornite secondo un modello scritto uniforme, denominato «prospetto informativo europeo standardizzato».
- (3) Le singole informazioni generali e personalizzate da fornire ai consumatori — sia quelle generali sia quelle personalizzate — sono state negoziate, sotto il patrocinio della Commissione, dalle associazioni e federazioni che rappresentano gli istituti di credito e di consumatori.

***TALI NEGOZIATI HANNO DATO ORIGINE AL «CODICE DEONTOLOGICO PER L'INFORMATIVA PRECONTRATTUALE RELATIVA AI MUTUI PER LA CASA D'ABITAZIONE» (IN APPRESSO: IL «CODICE»), COPIA DEL QUALE PUÒ OTTENERSI PRESSO GLI ISTITUTI DI CREDITO ADERENTI. L'ADESIONE AL CODICE È APERTA A TUTTI GLI ISTITUTI DI CREDITO CHE OFFRONO MUTUI PER LA CASA D'ABITAZIONE, A PRESCINDERE DALLA LORO APPARTENENZA A UNA DELLE ASSOCIAZIONI O FEDERAZIONI PARTECIPANTI ALLA NEGOZIAZIONE.***

- (4) In alcuni Stati membri già esistono obblighi supplementari riguardo all'informativa da fornire ai consumatori sui mutui per la casa d'abitazione. È auspicabile che tali elementi informativi supplementari siano incorporati in quelli contenuti nel «prospetto informativo europeo standardizzato», in modo da garantire ai consumatori la comparabilità transfrontaliera dell'informazione a livello europeo. Qualsiasi Stato membro il quale prescriva agli istituti di credito d'altri Stati membri l'obbligo di fornire informazioni precontrattuali ulteriori rispetto a quelle previste negli allegati è invitato a garantire che queste informazioni siano conformi alla normativa comunitaria.

- (5) La presente raccomandazione si applica ai mutui nazionali e transfrontalieri, eccezion fatta per i contratti di credito rientranti nell'ambito di applicazione della direttiva 87/102/CEE del Consiglio, del 22 dicembre 1986, relativa al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri in materia di credito al consumo (1), modificata da ultimo dalla direttiva 98/7/CE del Parlamento europeo e del Consiglio (2).
- (6) La Commissione istituirà un registro centrale degli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione, il quale indichi se i singoli istituti aderiscono al codice nonché la data in cui gli stessi hanno notificato l'eventuale adesione alla Commissione. La Commissione provvederà, con ogni mezzo adeguato, a che il grande pubblico possa consultare detto registro centrale.
- (7) La Commissione seguirà l'attuazione della presente raccomandazione e ne valuterà l'efficacia. Qualora l'attuazione delle disposizioni della presente raccomandazione risulti insufficiente, la Commissione valuterà l'opportunità di proporre provvedimenti legislativi vincolanti,

(1) GU L 42 del 12.2.1987, pag. 48.

(2) GU L 101 del 1.4.1998, pag. 17.

Gazzetta ufficiale delle Comunità europee 10.3.2001 L 69/26

RACCOMANDAZIONE:

*Articolo 1*

### **Campo di applicazione**

La presente raccomandazione riguarda l'informativa precontrattuale da fornire ai consumatori in merito ai mutui nazionali o transfrontalieri per la casa d'abitazione.

I mutui che rientrano nel campo d'applicazione della direttiva 87/102/CE sono esclusi dall'ambito della presente raccomandazione.

*Articolo 2*

### **Definizione**

Ai fini della presente raccomandazione s'intende per «mutuo per la casa d'abitazione» qualsiasi credito concesso al consumatore per l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile privato di cui egli abbia o intenda acquisire la proprietà, garantito da ipoteca o altra garanzia comunemente usata al riguardo negli Stati membri.

### *Articolo 3*

#### **Principi**

L'istituto di credito fornisce al consumatore, nel corso della fase precontrattuale:

- a) informazioni generali, secondo quanto indicato all'allegato I ;
- b) informazioni personalizzate da presentarsi nell'ambito del «prospetto informativo europeo standardizzato», secondo quanto indicato all'allegato II.

L'istituto di credito indica inoltre al consumatore il nome, l'indirizzo e il numero di telefono dell'organismo competente cui i consumatori possono rivolgersi in caso di difficoltà relative all'applicazione del codice deontologico riguardante l'informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo per la casa d'abitazione (nel prosieguo: «il codice»).

La decisione definitiva d'accettazione dell'offerta di credito spetta al consumatore.

### *Articolo 4*

#### **Obblighi nazionali d'informazione precontrattuale supplementare destinata ai consumatori**

Nei casi in cui obblighi preesistenti a livello nazionale prescrivano di fornire al consumatore informazioni precontrattuali supplementari, gli Stati membri sono invitati a provvedere affinché queste informazioni possano essere incorporate in quelle previste nel «prospetto informativo europeo standardizzato» in modo tale da salvaguardare la comparabilità transfrontaliera dell'informazione.

Ciascuno Stato membro è inoltre invitato a provvedere affinché tali obblighi supplementari incombono agli istituti di credito d'altri Stati membri, che offrano mutui per la casa d'abitazione nel suo territorio, solo qualora rispondano alla normativa comunitaria.

In tali casi, lo Stato membro ospitante è invitato a notificare detti obblighi alla Commissione affinché questa possa valutarli nell'ambito dell'attività di monitoraggio di cui all'articolo 6.

### *Articolo 5*

#### **Istituzione del registro da parte della Commissione**

La Commissione istituisce il registro centrale degli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione; tale registro indica se i singoli istituti aderiscono o non aderiscono al codice.

*Articolo 6*

**Monitoraggio da parte della Commissione**

La Commissione segue l'attuazione della presente raccomandazione.

Dopo due anni dall'adozione della medesima, essa ne valuterà l'efficacia in base alla propria attività di monitoraggio, alle relazioni annuali redatte dall'associazione europea del settore creditizio nonché da qualsiasi altra informazione disponibile.

*Articolo 7*

**Disposizioni finali**

Gli Stati membri e gli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione nella Comunità, anche non aderenti alle associazioni o federazioni che hanno negoziato il codice, sono invitati a conformarsi alla presente raccomandazione entro il 30 settembre 2002.

*Articolo 8*

**Destinatari**

La presente raccomandazione è destinata agli Stati membri.

Fatto a Bruxelles, il 1° marzo 2001.

*Per la Commissione*

Frederik BOLKESTEIN

*Membro della Commissione*

**ALLEGATO I**

L'informativa iniziale relativa ai contratti di mutuo per la casa d'abitazione deve comprendere o essere accompagnata dalle seguenti informazioni, presentate nello stesso formato utilizzato per presentare l'informativa iniziale:

**A. Istituto erogante il mutuo**

1. Nome e indirizzo dell'istituto.
2. Nome e indirizzo dell'eventuale intermediario.

## B. Contratti i mutuo per la casa d'abitazione

1. Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata.
2. Forme di garanzia.
3. Descrizione dei tipi di mutuo disponibili con una breve descrizione delle differenze tra i prodotti a tasso fisso e quelli a tasso variabile, comprese le relative implicazioni per il consumatore.
4. Tipo di tassi d'interesse — fissi, variabili e combinazioni degli stessi.
5. Indicazione del costo per il consumatore di un contratto tipo di mutuo.
6. Elenco delle voci di spesa attinenti alla stipula del contratto, quali le spese amministrative, di assicurazione, legali, d'intermediazione, ....
7. Le diverse opzioni di cui può avvalersi il mutuatario per restituire la somma all'istituto erogante (compresi numero, frequenza e importo delle eventuali rate).
8. L'eventuale possibilità di rimborso anticipato (e, in tal caso, a quali condizioni).
9. L'eventuale necessità di una perizia sul valore dell'immobile e, in tal caso, chi debba incaricarsi della sua esecuzione.
10. Informazioni generali su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui per la casa d'abitazione o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su ove ottenere ulteriori indicazioni.
11. La durata dell'eventuale periodo di riflessione.
12. La conferma che l'istituto aderisce al codice, e l'indicazione della disponibilità presso l'istituto di copia dello stesso.

### *ALLEGATO II*

#### *PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO*

**Questo prospetto informativo è parte integrante del codice deontologico riguardante l'informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo per la casa d'abitazione, di cui può ottenere copia presso il suo istituto di credito.**

Voci	Descrizione
Testo introduttivo	«Questo documento non costituisce un'offerta al pubblico
1. Istituto di credito che eroga il mutuo	Le cifre sono riportate in buona fede e costituiscono un'esatta riproduzione dell'offerta che l'istituto di credito

<p><b>che eroga il mutuo</b></p>	<p>potrebbe proporre stanti le attuali condizioni di mercato e sulla base delle informazioni disponibili. Si tenga presente, tuttavia, che le cifre potrebbero variare in funzione delle condizioni del mercato. Il fatto di fornire le presenti informazioni non obbliga l'istituto ad accordare il prestito.»</p>
<p><b>2. Descrizione del prodotto.</b></p>	<p>Questa sezione deve fornire una descrizione breve ma chiara del prodotto.</p> <p>Si deve precisare se si richiede, come garanzia, un'ipoteca sull'immobile oppure un'altra garanzia comunemente usata.</p> <p>Si deve precisare se il prodotto offerto si configura come un mutuo di soli interessi (che, cioè, prevede il rimborso del capitale con la restituzione di una somma in unica soluzione alla fine del contratto) oppure un mutuo a pagamento rateale (che, cioè, prevede la restituzione di capitale e interessi durante tutta la durata del contratto).</p> <p>Si deve precisare se le condizioni del mutuo dipendono o meno alla disponibilità, da parte del consumatore, di una parte del capitale (magari espressa in termini percentuali sul valore dell'immobile).</p> <p>Qualora la concessione del mutuo dipenda dalla garanzia di un terzo, questo deve essere espressamente specificato.</p>
<p><b>3. Tasso nominale d'interesse</b> (indicare il tipo di tasso d'interesse e la durata del periodo in cui rimane fisso).</p>	<p>Questa sezione deve fornire informazioni sulla condizione principale del prestito —il tasso d'interesse. Se il tasso è variabile, la descrizione deve comprendere tutte le precisazioni relative alle modalità di variazione del tasso d'interesse, compresi, ad esempio, la periodicità delle revisioni, i periodi di blocco dei tassi e le relative penalità, i tetti massimi e minimi, ecc.</p> <p>La descrizione deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Precisare se il tasso d'interesse variabile è indicizzato o meno; e</li> <li>— in caso affermativo, fornire precisazioni sull'indicizzazione.</li> </ul>
<p><b>4. Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b> basato sulla regolamentazione nazionale o, ove applicabile, tasso</p>	<p>Qualora l'importo del TAEG non sia stabilito dalla legislazione nazionale, deve essere usato il tasso effettivo equivalente.</p>

effettivo	
<b>5. Ammontare del finanziamento concesso e valuta</b>	
<b>Voci</b>	<b>Descrizione</b>
<b>6. Durata del contratto</b>	
<b>7. Numero e frequenza dei pagamenti (può variare)</b>	
<b>8. Per i mutui rateali, ammontare di ogni rata (può variare)</b>	
<b>9. Per i mutui da estinguersi in unica soluzione:</b> — importo di ciascun pagamento periodico d'interessi, — importo di ciascun pagamento periodico destinato al mezzo di rimborso	L'istituto erogante deve fornire un'indicazione, reale o illustrativa: a) Degli importi di ciascun pagamento periodico d'interessi in funzione della frequenza dei pagamenti (cfr. punto 7); b) Degli importi di ciascun pagamento periodico allo strumento finanziario previsto per l'ammortamento, in funzione della frequenza dei pagamenti (cfr. punto 7). L'istituto erogante deve avvertire, se del caso, che lo strumento finanziario potrebbe non coprire l'importo integrale del prestito. Qualora lo stesso istituto erogante fornisca il mezzo di rimborso e lo abbia incluso nell'offerta, si deve specificare se l'offerta sia o meno legata all'accettazione, da parte del consumatore, di tale mezzo.
<b>10. Eventuali spese accessorie ricorrenti</b>	<b>spese non</b> Si deve fornire una lista delle spese iniziali non ricorrenti che il consumatore deve affrontare all'atto della stipulazione del contratto di mutuo. Qualora tali spese dipendano, direttamente o indirettamente, dall'istituto erogante, quest'ultimo deve fornire una stima di tali spese. Qualora le spese siano dovute indipendentemente dall'esito della domanda di finanziamento, questo deve essere specificato. Tali spese possono, ad esempio, comprendere:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>— spese amministrative,</li> <li>— spese legali,</li> <li>— spese per la perizia sul valore dell'immobile.</li> </ul> <p>Qualora l'offerta sia condizionata a che il consumatore si avvalga per tali servizi dell'istituto erogante (ammesso che ciò sia permesso ai sensi della legislazione nazionale), deve essere specificato.</p>
<p><b>11. Spese accessorie ricorrenti</b> (escluse quelle di cui al punto 8)</p>	<p>Questa lista deve comprendere, ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— assicurazione in caso di mancato pagamento (in caso di disoccupazione/premiorienza),</li> <li>— assicurazione contro gli incendi,</li> <li>— assicurazione sulla casa e su quanto si trovi nella stessa.</li> </ul> <p>Qualora l'offerta sia condizionata a che il consumatore si avvalga per tali servizi dell'istituto erogante (ammesso che ciò sia permesso ai sensi della legislazione nazionale), deve essere specificato.</p>
<b>Voci</b>	<b>Descrizione</b>
12. Rimborso anticipato	<p>.L'istituto erogante deve indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— se vi è possibilità di rimborso anticipato e a quali condizioni,</li> <li>— gli eventuali oneri imputabili.</li> </ul> <p>Qualora non fosse possibile precisare tali oneri in questa fase, l'istituto erogante deve indicare che sarà richiesto il pagamento di una somma sufficiente a recuperare i costi sostenuti dall'istituto erogante per la risoluzione del contratto.</p>
13. Meccanismo interno per i reclami.	Nome, indirizzo e numero di telefono di un punto di contatto.
14. Piano d'ammortamento illustrativo.	<p>L'istituto erogante deve fornire uno schema indicativo e riassuntivo del piano d'ammortamento comprendente, almeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— l'importo dei pagamenti mensili o trimestrali (se del caso) per il primo anno,</li> <li>— seguito dagli importi annuali complessivi per tutta la durata del contratto.</li> </ul>

	<p>Lo schema deve contenere gli importi relativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— al capitale già restituito,</li> <li>— agli interessi,</li> <li>— al capitale che rimane da restituire,</li> <li>— a ciascuna rata,</li> <li>— alla somma di capitale e interessi.</li> </ul> <p>Si deve specificare che lo schema è puramente indicativo. Qualora il mutuo proposto abbia un tasso d'interesse variabile, lo schema deve contenere un avvertimento in tal senso.</p>
<p><b>15. Obbligo di domiciliazione del conto bancario e della retribuzione presso l'istituto erogante</b></p>	