

# Mutui e Finanziamenti



# Sommario

## **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.

Prefazione.....	<b>9</b>
-----------------	----------

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

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

## **PARTE PRIMA – Il mutuo**

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

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

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’informativa 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’estinzione 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>

# 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.

# 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 troppe 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	
<b>Testo introduttivo</b>	
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.	
<b>1. Finanziatore</b>	
[ ]	
<b>2. Intermediario del credito</b>	
[ ]	
<b>3. Caratteristiche principali del contratto di credito</b>	
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 finanzia agevolata a tasso f. 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	
<b>4. Tasso d'interesse e altri costi</b>	
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: [ ]	
INTERSTAZIONE: [ ]	
DATA E ORA DI STAMPA: 3/9/2019 17:14:7	
<b>Modulo PIES</b>	
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



# 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)**