

IL MUTUO IN TASCA



In collaborazione con la Banca MPS e le Associazioni dei Consumatori:

Acu
Adiconsum
Adoc
Adusbef
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva
Codacons
Codici
ConfConsumatori
FederConsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori



www.mps.it



Il vademecum è stato realizzato nell'ambito delle attività del Consumer-Lab, laboratorio di confronto e dialogo costituito dal Gruppo MPS e da 15 Associazioni dei Consumatori. L'accordo prevede la collaborazione su varie iniziative, tra le quali quelle di migliorare ed ampliare la comunicazione al cliente, evitando situazioni conflittuali, nonché di promuovere studi, ricerche, campagne educative, approfondimenti sul tema del rapporto banche-consumatori.

SFATIAMO UN LUOGO COMUNE

Ecco alcune semplici regole da seguire per scegliere il mutuo più adatto alle proprie esigenze ed ottenerlo in tempi brevi!

VOGLIAMO COMINCIARE?

La prima cosa da fare è richiedere alla propria Banca l'**informativa generalizzata** sul mutuo, che deve contenere:

- Indicazione dei tipi di mutuo disponibili con un breve cenno alle differenze tra i prodotti a tasso fisso e quelli a tasso variabile, comprese le relative implicazioni per il consumatore. Per fare la scelta più adatta alle proprie esigenze, è bene ricordare che le varie tipologie di mutuo si differenziano

a seconda delle seguenti caratteristiche:
finalità: acquisto prima casa, acquisto casa diversa dalla prima, ristrutturazione, ecc.; **capitale richiesto:** importo massimo finanziabile (in percentuale sul valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare); **durata del pagamento:** da 5 a 30 anni; **condizioni di ammortamento:** tasso fisso variabile / misto / modulare.



- Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata.
- Forme di garanzia richieste.
- Indicazione del costo per il consumatore di un contratto tipo di mutuo.
- Quantificazione delle spese amministrative e legali attinenti al mutuo ed indicazione delle ulteriori voci di spesa quantificabili solo all'atto di stipula del contratto (spese notarili ed assicurative).
- Le diverse opzioni di cui può avvalersi il mutuatario per restituire la somma alla banca (compresi frequenza, importo e numero delle rate).
- L'eventuale possibilità di rimborso anticipato (e, in tal caso, a quali condizioni).
- L'eventuale necessità di una perizia sul valore dell'immobile e, in tal caso, chi debba incaricarsi della sua esecuzione.
- La conferma che l'Istituto aderisce al Codice di Condotta Europeo Mutui Casa e l'indicazione della disponibilità presso l'Istituto di esemplari dello stesso.

Sulla base delle informazioni acquisite e con il supporto e la consulenza della banca, il consumatore presenta la sua richiesta di mutuo, ponendo molta attenzione alla compatibilità dell'ammontare della rata con le proprie capacità di reddito.



FOCUS SU...

Il Gruppo MPS, avendo aderito al “Codice di Condotta Europeo per i mutui casa”, rilascia l'ESIS (Prospetto Informativo Europeo Standardizzato), che ricomprende il preventivo e fornisce informazioni precise e trasparenti.

Le condizioni sono riassunte in un unico parametro, il TAEG - tasso annuo effettivo globale - (o ISC - indicatore sintetico di costo) che esprime in percentuale il costo complessivo del finanziamento, in quanto ricomprende il tasso di interesse e tutte le spese accessorie (ad esempio un mutuo di € 100.000,00 della durata di anni 20 con rimborso a rate semestrali, al tasso fisso del 5,07%, con spese pari a € 200,00 comporta un TAEG (ISC) pari a 5,16%).

L'indicazione del TAEG relativa ad un mutuo consente di confrontare le condizioni offerte dalle banche aderenti relativamente ad una stessa tipologia di prodotto.



Le informazioni contenute nell'ESIS non obbligano la banca ad accordare il prestito e non costituiscono un'offerta vincolante.

Le cifre riportate saranno in linea con le condizioni offerte dal mercato al momento della formulazione, ma potranno subire delle variazioni in funzione della situazione di mercato al momento della stipula del contratto.

Una volta effettuata la scelta del mutuo MPS, la banca rilascia al consumatore il foglio informativo analitico del mutuo e, qualora ne faccia richiesta, lo schema precontrattuale.

Per avviare l'iter istruttorio, la banca richiede al consumatore la documentazione reddituale (modello unico) ed anagrafica (documento di riconoscimento, codice fiscale, stato di famiglia e certificato di residenza), oltre a quella tecnico-legale, che comprende:

- atto di provenienza dell'immobile (titolo di proprietà);
- preliminare di compravendita, se stipulato, in caso di **acquisto**;
- preventivi di spesa se trattasi di **ristrutturazione**;
- visura catastale;
- planimetria catastale;
- documentazione relativa alla procedura di condono (se ricorre);
- perizia tecnica di stima dell'immobile offerto in garanzia, se necessaria, e - comunque - sempre richiesta presso Banca Monte dei Paschi di Siena per i mutui di importo superiore a € 200.000,00.

STIPULA ATTO DI MUTUO

Prima della sottoscrizione del contratto di mutuo, il consumatore deve prendere visione delle condizioni dal documento di sintesi, che deve essere allegato al frontespizio dell'atto stesso, ponendo particolare attenzione a:

- tasso;
- periodicità di rimborso;
- spese accessorie;
- penale per anticipata estinzione; non applicabile se il mutuo riguarda l'acquisto o la ristrutturazione di immobili destinati ad abitazione o ad attività economica o professionale di persone fisiche);
- interessi moratori per ritardato pagamento;
- dichiarazione relativa allo scopo del finanziamento inerente l'applicazione dell'imposta sostitutiva.

Poiché il consumatore, per poter disporre della somma del mutuo, deve attendere che il Notaio abbia registrato il contratto ed iscritto ipoteca, la banca, su specifica richiesta, può anticipare l'importo occorrente per perfezionare l'acquisto, mediante apertura di credito in conto corrente. È necessario produrre una polizza di assicurazione contro fulmine, incendio e scoppio in genere, per il valore dell'immobile oggetto di ipoteca, con vincolo a favore della banca.



IMPLICAZIONI PER IL CONSUMATORE CONSEGUENTI ALLA SCELTA DEL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO

Il **mutuo a tasso fisso** dà al consumatore la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

Il **mutuo a tasso variabile** consente al consumatore di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca rate di mutuo variabili nel corso della vita del mutuo, in relazione all'andamento dei tassi di interesse di mercato.



Il **mutuo a tasso misto** (c.d. modulare) consente al consumatore di alternare a tempi prestabiliti contrattualmente gli effetti del tasso fisso e del tasso variabile. Questo

mutuo è indicato per il cliente che preferisca non prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Il **mutuo a due tipi di tasso** offre al consumatore una soluzione intermedia tra tasso fisso e tasso variabile.

Alla luce di quanto sopra, nella scelta della tipologia, è fondamentale essere consapevoli che, stipulando un mutuo esclusivamente a tasso variabile, l'ammontare della rata potrà subire un aumento in relazione all'andamento del mercato, con impatto sul bilancio familiare odierno e futuro.

Da segnalare che la Banca Monte dei Paschi di Siena, in materia di erogazione di mutui a clientela privata, ha ottenuto la certificazione di qualità ISO 9001:2000 da parte di Det Norske Veritas (DNV), società leader nel settore.

**SONO DAVVERO CONTENTO, COMPRARE CASA È STATO MOLTO PIÙ FACILE DEL PREVISTO!!!
GRAZIE A QUESTA GUIDA CHE MI HA AIUTATO A COMPRENDERE MEGLIO I RAPPORTI CONTRATTUALI.**

GLOSSARIO

DA CONSULTARE DURANTE LA FASE DI NEGOZIAZIONE DEL MUTUO

ACCOLLO

L'accollo è un accordo, che si costituisce con contratto, tra il debitore (c.d. accollato) ed un terzo (c.d. accollante) mediante il quale il terzo - accollante - si assume il debito del primo - accollato.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Ufficio deputato alla registrazione delle formalità ipo-catastali gravanti sui beni immobili.

AMMORTAMENTO

L'ammortamento è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed una quota interessi.

ASSICURAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria devono essere assicurati per un importo pari al valore attribuito all'immobile, con vincolo a favore della banca contro i rischi di incendio, da fulmini e scoppi in genere.

ATTO PUBBLICO

L'atto pubblico è un documento redatto, con le richieste formalità, da un notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo in cui si è formato.



CANCELLAZIONE DI IPOTECA

La cancellazione di ipoteca viene rilasciata in automatico dalla banca a seguito di avvenuto pagamento del debito garantito.

CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ

La certificazione di qualità è l'attestazione, rilasciata da un ente accreditato pubblicamente, della conformità di un processo produttivo alla normativa internazionale UNI EN ISO 9001:2000 che detta i requisiti in materia di qualità.

CODICE DI CONDOTTA EUROPEO

Il codice di condotta è un codice volontario siglato in sede europea nel marzo 2001 dalle associazioni del settore creditizio e dalle associazioni dei consumatori. Il codice riguarda l'informativa di natura non contrattuale da fornire ai consumatori in relazione ai mutui garantiti da ipoteca concessi per l'acquisto o la trasformazione di immobili ad uso abitativo (la Banca Monte dei Paschi di Siena ha notificato alla Commissione UE la sua adesione al Codice il 30.08.2001).

COMPRAVENDITA

La compravendita è un contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un bene o il trasferimento di un altro diritto a fronte del corrispettivo di un prezzo.

CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO)

È il contratto mediante il quale una o entrambe le parti si obbligano alla stipula di un successivo contratto detto definitivo.

CONSOLIDAMENTO DI IPOTECA

Periodo di tempo decorso il quale l'ipoteca costituita a garanzia di un finanziamento non può più essere assoggettata ad azione revocatoria fallimentare, che è un'azione a tutela dei creditori del fallimento, che consente la ricostruzione del patrimonio del debitore-fallito, in quanto rende inefficaci alcuni atti dispositivi dallo stesso compiuti.

CREDITO FONDIARIO

Il Credito Fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su beni immobili.

**ESIS**

(European Standardised Information Sheet)

Prospetto Europeo Informativo Standardizzato. Concerne l'informativa personalizzata che il Codice di Condotta Europeo prevede debba

essere resa al consumatore, in fase pre-contrattuale, da parte delle banche aderenti al Codice.

ESTINZIONE ANTICIPATA

Rimborso totale o parziale anticipato del finanziamento dietro corresponsione di una penale prevista contrattualmente. La penale non è applicata se il mutuo riguarda unità immobiliari destinate ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica e professionale da parte di persone fisiche.

FINANZIAMENTI INTEGRATIVI (SUPPLETIVI)

Sono finanziamenti con garanzia ipotecaria su beni già gravati da precedenti iscrizioni ipotecarie.

FOGLIO INFORMATIVO

Redatto per ciascun tipo di mutuo, deve contenere in forma analitica: le informazioni sulla banca, le caratteristiche ed i rischi, le condizioni economiche, le principali clausole contrattuali, la legenda.

IMPOSTA SOSTITUTIVA

Alla erogazione del finanziamento la parte mutuataria corrisponde l'“imposta sostitutiva” (DPR 29.9.1973 n. 601) nella attuale misura dello 0,25% dell'importo mutuato e del 2% nel caso di acquisto - costruzione - o ristrutturazione della seconda casa.

INTERESSI

Gli interessi costituiscono prestazioni **accessorie** omogenee rispetto alla prestazione principale che si aggiungono ad essa per effetto del decorso del tempo (periodicità) e sono commisurate ad una aliquota della stessa (tasso o saggio di interesse).

INTERESSI MORATORI

Gli interessi moratori rappresentano una forma di risarcimento del danno subito dal creditore in caso di ritardo nell'adempimento dell'obbligazione da parte del debitore.

INTERMEDIARI

Per la canalizzazione delle operazioni di finanziamento le banche solitamente si avvalgono di soggetti intermediari o consulenti. Si distinguono:

- mediatori creditizi che sono coloro che professionalmente mettono in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela ai fini della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma; l'attività di mediazione creditizia è riservata a soggetti iscritti in un apposito albo istituito presso l'Ufficio Italiano Cambi sotto la vigilanza del Ministero del Tesoro;
- altri soggetti iscritti in ruoli, albi o elenchi tenuti da pubbliche autorità o ordini professionali e fornitori di beni e servizi che, nell'ambito della specifica attività svolta e strumentalmente ad essa, effettuano la raccolta di richieste di finanziamento sulla base di convenzioni stipulate con banche e intermediari finanziari.

IPOTECA

L'ipoteca è un diritto reale di garanzia su beni immobili e mobili registrati che attribuisce al creditore il potere di espropriare il bene su cui è costituita e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita forzata del bene ipotecato.

MUTUO

Il mutuo è un contratto con cui una parte (mutuante) consegna all'altra (mutuatario) una determinata quantità di denaro o altre cose fungibili e l'altra si impegna a restituire cose della stessa specie e qualità. Salvo diversa disposizione delle parti, il mutuatario è tenuto a corrispondere gli interessi al mutuante.

MUTUO A TASSO DI INTERESSE FISSO

Contratto di mutuo in cui il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

MUTUO A TASSO DI INTERESSE MISTO

(c.d. modulare)

Contratto di mutuo in cui il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni specificatamente indicate nel contratto di mutuo.

**MUTUO A TASSO DI INTERESSE VARIABILE**

Contratto di mutuo in cui il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo.

MUTUO A DUE TIPI DI TASSO DI INTERESSE

Contratto di mutuo in cui il capitale mutuato è diviso in due quote, di cui una a tasso di interesse fisso ed una ad un tasso di interesse variabile.

PIANO DI AMMORTAMENTO

È il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.

PREAMMORTAMENTO

Il preammortamento è il periodo iniziale del mutuo in cui le rate pagate sono costituite da soli interessi.

RATA

Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo scadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa ad una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo:

- **rata costante:** la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo;
- **rata crescente:** la somma tra quota capitale e quota interessi cresce al crescere del numero delle rate pagate;
- **rata decrescente:** la somma tra quota capitale e quota interessi decresce al crescere del numero delle rate pagate;
- **rimborso in un'unica soluzione (bullet):** le rate, tranne l'ultima, sono costituite dalla sola quota interessi. L'intero capitale viene restituito in un'unica soluzione alla scadenza del contratto di mutuo con l'ultima rata.

**RIDUZIONE/RESTRIZIONE DI IPOTECA**

La riduzione di ipoteca si effettua mediante riduzione della somma per la quale è stata presa iscrizione o restringendo l'iscrizione soltanto ad una parte dei beni.

RINNOVAZIONE DI IPOTECA

La rinnovazione dell'ipoteca viene effettuata anteriormente al decorso del periodo di un ventennio dalla data di iscrizione dell'ipoteca per evitare l'estinzione della stessa.

SCHEMA PRE-CONTRATTUALE

Prima della conclusione del contratto, la banca consegna, al cliente che ne faccia richiesta, una copia completa del contratto (schema contrattuale).

SPREAD

Componente fissa espressa su base annua sommata al parametro di riferimento applicabile.

STRUTTURA DEL TASSO

Il tasso di interesse è composto da un parametro di riferimento: l'IRS, Interest Rate Swap, nel caso del mutuo a tasso fisso; l'EURIBOR 6 mesi lettera, nel caso di mutuo a tasso variabile, maggiorati di una componente fissa espressa su base annua (SPREAD).

TAEG oppure ISC

È un indicatore sintetico del costo totale del credito espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso.

T.U. (LEGGE BANCARIA)

D. Lgs. 1.9.1993 N. 385 "Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia".

ACU Associazione Consumatori Utenti
Via Padre Luigi Monti 20/c - 20162 Milano
Tel. 02 66154126 - Fax 02 6425293
E-mail: segreteria@acu.it
Sito web: www.acu.it

ADICONSUM Associazione Difesa Consumatori e Ambiente
Via G. M. Lancisi 25 - 00161 Roma
Tel. 06 4417021 - Fax 06 44170230
E-mail: adiconsum@adiconsum.it
Sito web: www.adiconsum.it

ADOC Associazione per la Difesa e l'Orientamento dei Consumatori
Via Tor Fiorenza 35 - 00199 Roma
Tel. 06 86327211 - Fax 06 86329611
E-mail: info@adoc.org
Sito web: www.adoc.org

ADUSBEF Associazione Difesa Utenti Servizi Bancari Finanziari Assicurativi Postali
Via Farini 62 - 00185 Roma
Tel. /Fax 06 4818632 - 06 4818633
E-mail: info@adusbef.it
Sito web: www.adusbef.it

ASSOUTENTI Associazione Nazionale Utenti Servizi Pubblici
Vicolo Orbitelli 10 - 00186 Roma
Tel. 06 6833617 - Fax 06 6867434
E-mail: segreteria@assoutenti.it
Sito web: www.assoutenti.it

CASA DEL CONSUMATORE Libera Associazione Nazionale a Difesa del Consumatore
Via F. Sforza 19 - 20122 Milano
Tel. 02 76316809 - Fax 02 76392450
E-mail: info@casadelconsumatore.it
Sito web: www.casadelconsumatore.it

CITTADINANZATTIVA
Via Flaminia 53 - 00196 Roma
Tel. 06 367181 - Fax 06 36718333
E-mail: pit.servizi@cittadinanzattiva.it
Sito web: www.cittadinanzattiva.it

CODACONS
Viale Mazzini 73 - 00195 Roma
Tel. 06 3725809 - Fax 06 3701709
E-mail: codacons.info@tiscali.it
Sito web: www.codacons.it

CODICI ONLUS Centro per i Diritti del Cittadino
Viale Marconi, 94 - 00146 Roma
Tel. 06 55301808 - Fax 06 55301808
E-mail: contact@codici.org
Sito web: www.codici.org

CONFCONSUMATORI
Via Mazzini 43 - 43100 Parma
Tel. 0521 233583 - Fax 0521 285217
E-mail: segreteria@confconsumatori.it
Sito web: www.confconsumatori.it

FEDERCONSUMATORI Federazione Nazionale Consumatori e Utenti
Via Palestro 11 - 00185 Roma
Tel. 06 42020759 - Fax 06 47424809
E-mail: federconsumatori@federconsumatori.it
Sito web: www.federconsumatori.it

LEGA CONSUMATORI
Via Orchidee 4/a - 20147 Milano
Tel. 02 48303659 - Fax 02 48302611
E-mail: milano@legaconsumatori.it
Sito web: www.legaconsumatori.it

MOVIMENTO CONSUMATORI
Via Piemonte 39/a - 00187 Roma
Tel. 06 4880053 - Fax 06 4820227
E-mail: info@movimentoconsumatori.it
Sito web: www.movimentoconsumatori.it

MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO
Via Piemonte 39/a - 00187 Roma
Tel. 06 4881891 - Fax 06 4820227
E-mail: info@mdc.it
Sito web: www.mdc.it

UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI
Via Caio Duilio 13 - 00192 Roma
Tel. 06 3269531 - Fax 06 3234616
E-mail: info@consumatori.it
Sito web: www.consumatori.it

Giugno 2007 - Pubblicità



La Guida e gli esempi riportati si riferiscono a conti correnti ordinari aperti a clientela privata.

