

DIFFICILE ORIENTARSI TRA BANCHE EMUTUI?



occhiAperti!

**STRUMENTI
CREDITIZI**



PROGETTO FINANZIATO DAL
MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

- 3 Il progetto "Occhi Aperti!"**
- 4 Il Conto Corrente Bancario**
 - La commissione di massimo scoperto
 - Carta di credito e bancomat
- 8 Il Credito al consumo**
 - Il prestito personale finalizzato all'acquisto rateale
 - La cessione del quinto
 - La carta revolving (credito rotativo)
 - I mediatori creditizi
- 13 Il Mutuo casa**
 - L'estinzione anticipata
 - La rinegoziazione del mutuo
 - Surrogazione e portabilità del mutuo
 - Il mutuo di sostituzione
 - La cancellazione dell'ipoteca
 - Sospensione del mutuo
- 20 È bene ricordare**
- 23 Reclami e conciliazione**
- 23 Link utili e recapiti del progetto**

È un progetto a vantaggio dei consumatori finanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico e realizzato da 6 associazioni riconosciute dal CNCU (Consiglio Nazionale Consumatori Utenti): Assoutenti, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori.

Attraverso guide, servizi di consulenza, convegni, art-video, una campagna educativa e un concorso nelle scuole con gioco quiz, si vuol dare ai cittadini-consumatori informazioni e consapevolezza dei propri diritti su tre tematiche:

STRUMENTI CREDITIZI

PRATICHE COMMERCIALI SCORRETTE

GARANZIE POST-VENDITA

IL PROGETTO "Occhi Aperti!"

Il Conto Corrente Bancario

È una **piattaforma di servizi** (per pagamenti e riscossioni, finanziamenti, investimenti, ecc.).
È un **contratto a tempo indeterminato**, ma le parti possono decidere di chiuderlo in ogni momento rispettando i tempi di **preavviso**.

Ogni **variazione** va comunicata **per iscritto** (o altro supporto durevole accettato preventivamente dal cliente) con preavviso di almeno 30 giorni: il cliente ha 60 giorni per recedere.

Le variazioni del tasso di interesse in occasione di decisioni di politica monetaria devono valere sia all'attivo sia al passivo, per non danneggiare il cliente.

La banca deve **pubblicizzare** nei propri locali e con un **foglio informativo** le condizioni economiche delle operazioni e dei servizi offerti, senza rinvio agli usi. Le varie proposte delle banche vanno confrontate per individuare quella più adatta alle proprie esigenze. Bisogna sempre esaminare l'estratto conto periodico inviato dalla banca perché se non viene contestato entro 60 giorni dalla ricezione s'intende approvato.

I canali per accedere ai servizi sono:

- sportello,
- internet,
- telefono,
- promotori finanziari.

Per il **conto online** vanno anche adottate idonee misure di sicurezza per i pc e cautele nell'invio di dati personali e nella custodia di password e codici di identificazione, per evitare frodi informatiche.

Se un conto bancario o postale resta **dormiente**, perché non sono effettuate operazioni per 10 anni, il denaro può finire al **Fondo per le vittime delle frodi finanziarie**. L'istituto deve inviare una raccomandata al titolare, chiedendogli di impartire disposizioni entro 180 giorni, avvertendolo che, passato il termine senza operazioni, il rapporto verrà estinto e le somme passeranno al Fondo.

In caso di dissesti delle banche il **Fondo Interbancario di tutela dei depositi** garantisce rimborsi fino a **euro 103.291** per ogni depositante.

Le banche di credito cooperativo hanno un **Fondo di garanzia dei depositanti** e un **Fondo di garanzia degli obbligazionisti**.

Oltre al **Fondo per le vittime delle frodi finanziarie** è previsto un **Fondo di garanzia per gli investitori**.

La commissione di massimo scoperto

È il compenso alla banca per la messa a disposizione del cliente di una somma indipendentemente dal suo utilizzo, calcolata in percentuale con cadenza trimestrale sulla massima esposizione riscontrata sul conto durante il trimestre di riferimento.

La legge ora stabilisce che la banca non può più chiedere commissioni per il solo fatto di mettere a disposizione del cliente dei fondi, né se il cliente va in rosso per meno di 30 giorni continuativi, o in assenza di fido.

Le **commissioni** saranno ammesse solo per **effettivi prelievi** e **in proporzione all'effettiva durata** dell'uso dei fondi; vanno predeterminate per iscritto in modo chiaro, onnicomprensivo e proporzionale, con il tasso di interesse da pagare per le somme effettivamente utilizzate: il patto non è rinnovabile tacitamente e il cliente può sempre recedere.

Carta di credito e bancomat

Sono tessere magnetiche che consentono di usare gli sportelli automatici, effettuare prelievi, acquisti, versamenti, ricariche telefoniche.

Con la carta di credito i singoli importi sono anticipati dalla banca e poi addebitati sul conto in unica soluzione; con il bancomat la somma è immediatamente prelevata dal conto (come pagare in contanti il giorno stesso).



In caso di furto o smarrimento delle carte bisogna rivolgersi il prima possibile a Carabinieri o Polizia per la denuncia e chiedere alla banca il blocco della carta per evitare utilizzi abusivi.

È opportuno verificare se nelle condizioni che regolano il rilascio e l'uso della carta è previsto (come raccomandato dalla Commissione UE) un limite di rischio non superiore a euro 150 in caso di utilizzo abusivo della carta prima della denuncia.

Il Credito al Consumo

È un **prestito finanziario (tra 154 e 30.987 euro)** destinato all'acquisto di beni (non immobili) o di servizi, concesso al consumatore da banche, Poste, società di intermediazione finanziaria, negozi di beni e servizi, sotto forma di acquisti a rate, cessione di un quinto dello stipendio e carte revolving.

La durata da 6 mesi a 5 anni, con il beneficio del termine a favore del cliente debitore (la restituzione del prestito dilazionata in rate mensili).

Il contratto deve riportare:

- **ammontare e finalità del finanziamento,**
- **numero, importo e scadenza delle rate,**
- **TAN e TAEG,**
- **possibilità di adempimento anticipato (con lo sconto sul costo complessivo).**

Una recente **direttiva europea sul credito al consumo** (non ancora attuata) introduce novità riguardo alle informazioni,

valutazione del merito creditizio, accesso alle banche dati, durata e recesso, collegamenti tra contratto di finanziamento e quello finanziato, limiti di indennizzo per l'estinzione anticipata, intermediari del credito, risoluzione stragiudiziale delle controversie.

Il TAN (tasso annuo nominale) è la percentuale di interesse annuo sull'importo lordo del finanziamento.
Il TAEG (tasso annuo effettivo globale) comprende, oltre all'interesse annuo, le spese (di istruttoria, apertura pratica...) che incidono sul costo complessivo del prestito.

Per la legge antiusura ogni trimestre sono rilevati i tassi applicati da banche e altri intermediari per le varie categorie di operazioni di erogazione del credito: sono usurari gli interessi che superano di oltre la metà il tasso medio per ciascun tipo di operazione (**TEGM, tasso effettivo globale medio**).

Se vengono chiesti interessi oltre il tasso soglia il pagamento di tali interessi non è dovuto e si può presentare denuncia per usura alle Autorità; in caso di necessità opera il

Fondo di solidarietà per le vittime dell'usura.

Il prestito personale finalizzato all'acquisto rateale

È legato a uno specifico acquisto; è concesso presso negozi o da operatori porta a porta o a distanza convenzionati con il soggetto erogatore del credito. Mediamente ha interessi più alti rispetto ai prestiti personali concessi dalle banche sulla base del rapporto fiduciario con il cliente. Il finanziatore versa il prezzo al fornitore e poi chiede il rimborso (oltre a spese e interessi) al cliente debitore.

Il contratto deve contenere anche la **descrizione analitica dei beni e dei servizi, prezzo e ammontare di eventuali acconti, condizioni per il trasferimento del diritto di proprietà.**

In caso di controversia con il venditore (perché non ha fornito il bene o il servizio o questi sono difettosi), a rigore la legge prevede che il consumatore possa chiedere un risarcimento al finanziatore solo dopo aver inviato una raccomandata a.r. al negoziante se questi non provvede e a condizione che il finanziatore abbia l'esclusiva con il negoziante per i finanziamenti ai clienti.

La cessione del quinto

È un finanziamento dove il rimborso del prestito avviene con trattenuta sulla busta paga o sulla pensione effettuata direttamente dal datore di lavoro o dall'ente che eroga la pensione, cui il finanziatore ha notificato l'esistenza del prestito. La rata è stabilita all'inizio (fino al 20% di stipendio o pensione) e resta fissa per l'intera durata del finanziamento. È obbligatoria la stipula di un'assicurazione per la copertura del rischio di eventi quali perdita del lavoro, infortunio, gravi malattie (negli altri finanziamenti la polizza è facoltativa).

La carta revolving (credito rotativo)

Con la **carta revolving** è concessa al cliente un'apertura di credito per una certa somma. Il debitore nel tempo può usarla in tutto o in parte per acquisti e prelievi, fino al limite massimo, e potrà riutilizzarla dopo averla ricostituita con il rimborso delle somme prelevate in precedenza. La rata mensile (con interessi e spese) è flessibile e potrà modificarsi via via a seconda degli acquisti effettuati.

Talora nelle rate sono addebitati interessi su interessi e spese con capitalizzazione mensile, tanto che il debito iniziale può aumentare a dismisura rispetto alle somme effettivamente usate e oltre il TAEG. È sempre possibile (come per le altre carte di credito) **restituire** la carta alla società emittente (dopo averla tagliata per renderla inutilizzabile), comunicando la volontà di chiudere il rapporto (con estinzione anticipata del debito se è stata usata).

I mediatori creditizi

A volte chi offre il finanziamento non è chi lo fornisce (banca, finanziarie), ma un soggetto diverso che si impegna a mettere in contatto il potenziale cliente e gli enti che erogano finanziamenti. Per questa attività vengono chiesti compensi, talora anche se il finanziamento non è ottenuto: se ne deve perciò tener conto nel TAEG.

Il Mutuo Casa

È un finanziamento a medio/lungo termine per acquisto o ristrutturazione di un immobile (anche in fase di costruzione), erogato da banche o finanziarie e garantito da ipoteca; è stipulato con atto pubblico davanti a un notaio.

Il mutuo copre in genere sino all'80% del prezzo dell'immobile (o fino al 100% con idonee garanzie integrative, oltre all'ipoteca). Prima di concedere il mutuo la banca valuta vari elementi, tra cui le capacità economiche del cliente, le caratteristiche e il valore dell'immobile e acquisisce una serie di documenti. Deve mettere a disposizione del cliente (anche consegnandogli in anticipo copia del contratto e un documento di sintesi) tutte le informazioni necessarie per valutare costi e convenienza del mutuo: importo finanziabile, durata, tasso di interesse, ipoteca, costi (spese di istruttoria, di perizia e pagamento-incasso rata, spese notarili e assicurative).

Gli **interessi** possono essere calcolati a **tasso fisso** o **variabile** secondo alcuni indici, come i tassi interbancari praticati dalle grandi banche europee (**Euribor**) o dalla Banca Centrale Europea (**BCE**), maggiorati di una percentuale (**spread**), che rappresenta il guadagno della banca rispetto al costo del denaro. **Dal 2009** le banche devono offrire ai clienti anche mutui al **tasso BCE**.

Ci sono **forme ibride: con rata costante e durata variabile** del mutuo; oppure, a tasso variabile con **CAP** (può essere stabilito un **teito massimo per il saggio di interesse**, in modo da predeterminare la **rata massima**). Oppure si può optare per un **mutuo modulare (a tasso misto)**: nel corso del contratto il cliente può scegliere entro scadenze prestabilite se mantenere il tasso nella forma inizialmente pattuita o passare dal tasso fisso a quello variabile o viceversa. Occorre prestare molta attenzione all'esecuzione del contratto e del piano di ammortamento, affinché non vengano applicate condizioni diverse da quelle

pattuite o illegali (ad es. se sono calcolati periodicamente interessi su interessi non previsti nel contratto e perciò non dovuti).

L'estinzione anticipata

Per legge si può estinguere anticipatamente o parzialmente **senza penali il mutuo per l'acquisto o la ristrutturazione dell'abitazione o dei locali della propria attività economica o professionale** (per le **persone fisiche**), anche per **immobili da costruire** o a seguito di **frazionamento del mutuo** stipulato per un complesso poi frazionato in Catasto, o se il mutuo deriva da **accollo** (accordo di assunzione del debito di un precedente mutuatario, come in fase di acquisto di immobile già gravato da mutuo). Per i **mutui antecedenti al 2 febbraio o al 3 aprile 2007** i costi di estinzione anticipata sono ridotti per un accordo tra l'ABI e le Associazioni dei consumatori. Dove la commissione per l'estinzione anticipata è ancora possibile (per le seconde case), il contratto deve prevedere espressamente tale facoltà e precisare i costi.

Il Mutuo Casa

La rinegoziazione del mutuo

È possibile **rinegoziare** il mutuo preesistente (modificando tipo, misura di tasso e durata, senza aumentare somma mutuata) senza commissioni, anche senza atto notarile.

Per i mutui prima casa a tasso variabile stipulati fino al 28 maggio 2008 il D.L. 93/2008 consente la rinegoziazione con passaggio al tasso fisso e applicazione dell'interesse medio 2006 sulle rate residue, con le modalità di cui alla convenzione tra Ministero dell'Economia e Associazione Bancaria Italiana (ABI).

La differenza tra la rata originaria e rinegoziata è addebitata su un **conto di finanziamento accessorio** che il cliente pagherà una volta esaurito il pagamento delle rate rinegoziate.

Il **D.L. 185/2008** ha introdotto la **rinegoziazione obbligatoria per i mutui (non a tasso fisso) stipulati fino al 31 ottobre 2008** per l'acquisto della **prima casa (non di lusso) e garantiti**

da ipoteca, con un **tetto massimo per le rate** in scadenza nel corso dell'anno **2009**: l'importo delle rate è determinato o al tasso di interesse del **4% o al tasso di ingresso** del mutuo se già in origine era **maggiore del 4%**. Lo Stato si fa carico della differenza tra le rate ridotte pagate dal mutuatario e quelle derivanti dall'applicazione delle clausole contrattuali.

Surrogazione e portabilità del mutuo

Si può trasferire il mutuo senza che la banca originaria si opponga, senza costi aggiuntivi e senza perdita dei benefici fiscali, chiudendo il vecchio mutuo e accendendone uno nuovo, e mantenere l'ipoteca originaria (se l'importo mutuato non aumenta). La nuova banca subentra nelle garanzie date alla prima banca (**mutuo di surrogazione o portabilità**). Serve un nuovo atto notarile (a parcelle ridotte) per il nuovo mutuo e l'autentica della surroga dell'ipoteca (non ne serve una nuova) e l'annotazione nei registri immobiliari è semplificata. Nella **rinegoziazione obbligatoria di cui al D.L. 185/2008** per l'autentica per un'eventuale surrogazione non sono applicati onorari, solo il rimborso delle spese del notaio (salvo che siano richieste attività aggiuntive).

Il mutuo di sostituzione

Per **aumentare il mutuo (mutuo di sostituzione)** serve una nuova stipula notarile e potrebbero esserci penali in favore della banca originaria (ridotte per gli accordi tra ABI e Associazioni dei consumatori) e commissioni per il nuovo mutuo; potrebbe essere necessario estinguere la vecchia ipoteca.

La cancellazione dell'ipoteca

L'ipoteca **si estingue automaticamente con l'estinzione dell'obbligazione garantita.**

La banca rilascia al debitore **quietanza** attestante la data di estinzione e ne trasmette comunicazione ai registri immobiliari entro 30 giorni senza oneri per il debitore, salvi i casi in cui per giustificato motivo comunichi che l'ipoteca permane. A volte può essere opportuno un atto

notarile di cancellazione della vecchia ipoteca (nella vendita di immobile ipotecato con nuova ipoteca a garanzia del finanziamento all'acquirente).

Sospensione del mutuo

Fino al **31 dicembre 2011** le banche aderenti all'accordo tra Ministero dell'Economia e ABI si impegnano a concedere la **sospensione** per almeno **12 mesi** del pagamento delle rate **senza oneri per il cliente** con **posticipazione delle rate**, se la persona che ha chiesto il mutuo per la prima casa o un familiare convivente hanno usufruito di ammortizzatori sociali o hanno perso il lavoro, grazie a un **Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa**.

Anche la Finanziaria 2008 ha previsto la sospensione del mutuo prima casa; se sarà attuata con regolamento potrà essere chiesta una o due volte fino a 18 mesi; i costi saranno pagati dal Fondo di solidarietà.

È bene ricordare

Prima di accedere a qualsiasi finanziamento è bene fare i conti con le effettive risorse economiche di cui si dispone ed essere ragionevolmente sicuri di poter disporre nel tempo del danaro necessario per il pagamento delle rate, tenendo conto del proprio reddito e di eventuali imprevisti. Ricorrere in modo avventato a forme di credito può condurre a **sovraindebitamento**: l'accumularsi dei debiti rende difficile far fronte anche alle spese ordinarie.

Le rate vanno pagate puntualmente altrimenti verranno chiesti interessi aggiuntivi. Puntualità e ritardi sono registrati in un **sistema di informazioni creditizie (SIC)**: chi non rimborsa il prestito difficilmente ne riceverà un altro.

Se per il finanziamento è chiesta la firma di altri soggetti (**fideiussori o garanti**), questi possono essere chiamati a pagare il debito se il debitore principale è insolvente. In caso di **inadempimento** degli obblighi derivanti dal finanziamento il debitore può subire **procedure giudiziarie e l'espropriazione forzata** del proprio patrimonio (e così per i garanti).

A ogni richiesta di finanziamento la banca o la finanziaria procede a verifiche presso i **SIC**.

Ci sono **banche dati gestite da privati o consorzi**; esposizioni superiori a 30.000 euro sono segnalate alla **Centrale Rischi della Banca d'Italia**; inoltre, la **CAI (Centrale d'allarme interbancaria)** mira a prevenire l'uso anomalo di assegni e carte di pagamento. I **SIC raccolgono dati** sui contratti di finanziamento, **positivi** (puntualità nei pagamenti delle rate) e **negativi** (ritardi lievi o gravi, mancati pagamenti) nei limiti stabiliti dal **Codice della Privacy** e dal **Codice Deontologico**. Per l'inserimento dei **dati positivi** serve il **consenso** del debitore; i **dati negativi sono invece obbligatoriamente segnalati e resi disponibili per banche e finanziarie** per la valutazione delle richieste di finanziamento e la prevenzione del sovraindebitamento. Si può ottenere la **cancellazione** anche dei **dati negativi** se dipesi da malfunzionamenti di meccanismi di incasso o di pagamento, o se il finanziatore non ha fornito l'informativa privacy o non ha chiesto il consenso al trattamento. Le **notizie di richieste di finanziamento** sono conservate per **180 giorni**, **30** quelle di **rifiuto o rinuncia**; la **morosità di 2 rate o le mensilità sanate per 12 mesi** dalla regolarizzazione;

È bene ricordare

per **ritardi superiori** (sanati) il termine è **24 mesi**.

Morosità, gravi inadempimenti o sofferenze **non sanati** restano visibili per **36 mesi** dalla scadenza del contratto (o dall'ultimo aggiornamento per accordi o ad altri eventi relativi al rimborso); dopodiché i dati sono **eliminati** dal sistema se nel frattempo non si registrano ulteriori ritardi o inadempimenti.

Le informazioni **positive** su un rapporto estinto sono conservate per **24 mesi**, salvo che successivamente risultino inseriti per altri rapporti di credito informazioni negative su ritardi o inadempimenti non regolarizzati: le informazioni positive sono eliminate allo scadere dei termini per la conservazione di quelle negative. Il debitore ha **diritto di accedere ai suoi dati**, con richiesta al finanziatore o ai SIC indicati nel contratto.

Se è violata la normativa privacy si può chiedere la correzione, **l'aggiornamento o l'integrazione dei dati inesatti o incompleti, o la cancellazione o il blocco per quelli trattati in violazione di legge, e ci si può opporsi** al loro utilizzo per motivi legittimi esplicitati nella richiesta.

Si può inviare un reclamo con raccomandata a.r. alla banca, all'ufficio postale o alla società finanziaria, indicando le motivazioni.

Se non è accolto, o se non è comunicata alcuna risposta entro 30 giorni (purché entro 12 mesi dal reclamo), si può avviare la conciliazione avanti ai collegi istituiti dalla Banca d'Italia, per controversie di valore non superiore a 100.000 euro. Altre procedure sono state adottate da singoli istituti e da Bancoposta. Informazioni e modulistica possono essere reperite presso le filiali o presso le associazioni dei consumatori.

Link utili e recapiti del progetto

Per informazioni strumenticreditizi@occhi-aperti.it o contatta le sedi locali delle 6 associazioni e visita i loro siti

Movimento Consumatori - www.movimentoconsumatori.it

Cittadinanzattiva - www.cittadinanzattiva.it

Unione Nazionale Consumatori - www.consumatori.it

Assoutenti - www.assoutenti.it

Movimento Difesa del Cittadino - www.mdc.it

Confconsumatori - www.confconsumatori.it

Progetto finanziato dal Ministero Sviluppo Economico

www.sviluppoeconomico.gov.it



www.movimentoconsumatori.it



www.cittadinanzattiva.it



www.consumatori.it



www.assoutenti.it



www.mdc.it



CONFCONSUMATORI
CONFEDERAZIONE
GENERALE DEI
CONSUMATORI

www.confconsumatori.com

www.occhi-aperti.it
Per informazioni e consulenze: strumenticreditizi@occhi-aperti.it