

Iniziativa promossa dall'ABI  
e dalle Associazioni dei Consumatori facenti parte del Tavolo di lavoro ABI

# GUIDA AL CODICE EUROPEO PER I MUTUI CASA



Negli ultimi anni le banche hanno dedicato grande attenzione al tema dell'**informazione** e della **trasparenza nei rapporti con la clientela**. Gli Accordi Interbancari sulla pubblicità e la trasparenza delle condizioni, l'istituzione degli uffici reclami e dell'Ombudsman bancario, sono una testimonianza tangibile di questo impegno.

Recentemente un nuovo passo è stato compiuto con il **Codice Europeo per i mutui casa**, sottoscritto tra le associazioni bancarie europee, tra cui anche l'Associazione Bancaria Italiana, e le associazioni europee dei consumatori. Le banche che aderiscono al Codice si impegnano a diffondere alla clientela sia informazioni di carattere generale, come la descrizione dei diversi tipi di mutuo, sia informazioni personalizzate, costruite sulla base di una specifica richiesta di mutuo. Le informazioni personalizzate vengono diffuse in un Prospetto informativo europeo standardizzato anche detto **ESIS** (**European Standardised Information Sheet**) che, oltre ad offrire il vantaggio di riassumere le caratteristiche del mutuo richiesto, rende confrontabili le diverse offerte delle banche. Con questa guida intendiamo spiegarti questa importante novità e illustrarti il Prospetto che ti aiuterà nella scelta del mutuo che meglio si adatta alle tue esigenze.



## **RICHIEDERE UN MUTUO IN BANCA OGGI È ANCORA PIÙ SEMPLICE**

Le banche che aderiscono al Codice, ti forniranno prima di tutto una serie di informazioni generali, definite a livello europeo, che ti saranno d'aiuto nella scelta tra le diverse tipologie di mutuo.

Una volta che hai maturato un tuo orientamento, la banca ti

fornirà un Prospetto informativo, l'ESIS, nel quale sono riassunte in maniera chiara le caratteristiche e le condizioni **che**

**riguardano la tua**

**richiesta**. Vi troverai, tra

l'altro, il tasso che ti verrà applicato, le spese per

l'apertura della tua pratica e quelle che dovrai sostenere sino

all'estinzione del mutuo.

**L'ESIS renderà facilmente comparabili le offerte**

proposte dalle diverse banche sia a livello nazionale che europeo.

Scegliere un mutuo adatto alle tue esigenze sarà così ancora più facile.



Prima di presentarti il Prospetto vediamo quali sono i termini tecnici più utilizzati.

**Mutuo a tasso fisso:** il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

Il mutuo a tasso fisso ti dà la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Questo mutuo è indicato se vuoi conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

**Mutuo a tasso variabile:** il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri indicati nel contratto di mutuo.

Il mutuo a tasso variabile ti consente di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni delle condizioni di mercato.



Questo mutuo è indicato se preferisci rate di mutuo variabili nel corso della vita del mutuo, in relazione all'andamento dei tassi di interesse di mercato.

**Mutuo a tasso misto:** il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto di mutuo.

Il mutuo a tasso misto ti consente di alternare, a tempi prestabiliti contrattualmente, gli effetti del tasso fisso e del tasso variabile.

Questo mutuo è indicato se preferisci non prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso.

**Mutuo a due tipi di tasso:** il capitale mutuato è diviso in due quote, di cui una a tasso di interesse fisso e una a tasso variabile.

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

**Ammortamento:** è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

**Preammortamento:** periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

**Rata:** pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi, relativa a 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:** 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.

**Piano di ammortamento:** è il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.

**Euribor (Euro Interbanking Offered Rate):** è il tasso interbancario che da gennaio 1999 ha sostituito il Ribor e tutti i parametri dei paesi che hanno aderito all'euro.

È promosso dalla Federazione Bancaria Europea che rappresenta gli interessi di 3.000 banche presenti nei 15 paesi membri dell'Unione europea e dall'Associazione dei Mercati Finanziari in Islanda, Norvegia e Svizzera. L'Euribor è il tasso secondo il quale avvengono gli scambi dei depositi a termine tra una banca primaria ad un'altra.

**IRS (Interest Rate Swap):** è un contratto che consente a due operatori di scambiarsi, per un periodo di tempo predefinito, flussi finanziari calcolati a tasso fisso contro flussi finanziari a tasso variabile. Questo contratto viene quotato come tasso fisso, in genere, contro l'Euribor a 6 mesi.

**TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale):** è un indicatore sintetico del costo totale del credito espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso che comprende le componenti accessorie del finanziamento.

Nel calcolo sono comprese le seguenti componenti di costo per il cliente:

- il rimborso del capitale e il pagamento degli interessi;
- le spese di chiusura della pratica;
- le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate, se stabilite dal creditore;
- il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo, se necessaria per l'ottenimento del credito;
- le spese per le assicurazioni o garanzie, imposte dalla banca ed intese ad assicurare al creditore il rimborso totale o parziale del credito in caso di morte, invalidità, infermità, disoccupazione o altre cause di inadempienza del debitore.

**Tasso d'ingresso:** è un tasso d'interesse in genere più basso di quello a regime che viene applicato in alcuni mutui per un breve periodo iniziale.

**Tasso a regime:** è il tasso d'interesse applicato per tutta la durata del mutuo dopo il periodo iniziale a tasso d'ingresso.



# IL PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO (ESIS)

Una volta che hai individuato il finanziamento rispondente alle tue esigenze, puoi richiedere alla tua banca il Prospetto informativo (**European Standardised Information Sheet**). Le informazioni contenute nel Prospetto non obbligano la banca ad accordare il prestito e non costituiscono un'offerta vincolante. Le cifre che verranno riportate sono 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.

**Il Prospetto è formato da 15 voci, vediamo quali:**

1

## Nome della banca che eroga il mutuo.

2

## Descrizione del mutuo.

Questa sezione contiene informazioni su:

- Il nome del prodotto (ad esempio mutuo giovani)
- Il tipo di garanzia richiesta a copertura del finanziamento (ad esempio: ipoteca di primo grado sull'immobile)
- Le modalità di rimborso (ad esempio: rateale, in un'unica soluzione, ad ammortamento libero etc.)
- La percentuale massima di finanziabilità del valore dell'immobile o del costo delle opere da realizzare rispetto al valore di perizia)
- L'eventuale indicazione di un terzo garante, qualora richiesta dalla banca.

3

## Tasso annuo nominale.

Questa sezione fornisce informazioni su:

- **la misura del tasso.**
  - > Per i mutui a tasso fisso è indicata la misura del tasso (ad esempio 6%)
  - > Per i mutui a tasso variabile è indicata la misura del tasso d'ingresso (ad esempio 3%), la formula di calcolo del tasso a regime (ad esempio Euribor a tre mesi + spread) e la relativa misura (ad esempio 6%)
  - > Per i mutui a tasso misto sono indicati il tasso iniziale e la sua durata di vigenza (ad esempio 4% per il primo biennio) e il secondo tasso e la sua durata (ad esempio Euribor a tre mesi + spread).
- **la tipologia di tasso.**  
(ad esempio fisso, variabile, misto, ecc.).
- **le modalità di variazione del tasso.**  
Nel caso dei mutui a tasso variabile o indicizzato è indicata la periodicità di variazione del tasso (ad esempio semestrale) e il parametro di riferimento (ad es. Euribor a sei mesi).
- **la durata del periodo in cui il tasso rimane fisso.**  
(per i mutui a tasso misto).



4

**TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale).**

È indicato l'importo del TAEG che è un indicatore sintetico del costo totale del credito espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso che comprende le componenti accessorie del finanziamento (vedi pag. 6).

5

**Ammontare del finanziamento richiesto e valuta.**

Viene riportato l'importo finanziato, espresso in euro o nella valuta indicata nel contratto (ad esempio dollari USA).

6

**Durata del contratto.**

Qui viene indicata la durata complessiva del finanziamento compreso il periodo in cui il mutuatario paga solo interessi (preammortamento).

## IL PROSPETTO PUNTO PER PUNTO

7

**Numero e frequenza dei pagamenti.**

Sono indicati:

- il numero delle rate di ammortamento del finanziamento
- il numero delle rate di soli interessi
- la periodicità delle rate (ad esempio mensile, semestrale, annuale ecc.).

8

**Mutui con rimborso rateale.**

In questa sezione viene indicato l'ammontare della rata calcolato secondo il tasso a regime.

Il piano di ammortamento complessivo è comunque fornito in allegato al Prospetto.

9

**Mutuo con rimborso del capitale in un'unica soluzione.**

Esistono mutui che prevedono, da una parte il pagamento dei soli interessi dall'altro, la sottoscrizione di uno strumento finanziario come ad esempio una **polizza assicurativa**, grazie al quale verrà rimborsato il capitale in un'unica soluzione alla scadenza.

In questo caso la banca indica:

- l'importo di ciascun pagamento periodico di interessi
- l'importo di ciascun pagamento periodico per la polizza
- la quota capitale a carico del cliente non coperta dalla polizza
- l'obbligo o meno per il cliente di accettare la polizza proposta dalla banca

10

**Elenco delle spese accessorie una tantum.**

La banca fornisce:

- un elenco delle spese una tantum previste all'atto della stipula che il cliente deve sostenere (ad es. spese di perizia, notarili, di istruttoria, per l'iscrizione ipotecaria, oneri fiscali ecc.)
- la stima dell'ammontare complessivo delle spese iniziali da pagare alla banca per i suoi servizi
- l'indicazione dell'obbligo o meno per il cliente di avvalersi dei servizi offerti dalla banca.

11

**Spese accessorie ricorrenti.**

In questa sezione sono riportate:

- le spese accessorie ricorrenti non incorporate nel calcolo della rata come potrebbe essere il caso dell'assicurazione
- l'indicazione dell'obbligo o meno di avvalersi dei servizi offerti dalla banca stessa

12

**Rimborso anticipato.**

La banca indica:

- a quali condizioni è possibile l'estinzione anticipata del mutuo
- l'eventuale penale a carico del mutuatario, in percentuale sull'ammontare del capitale rimborsato.

13

**Ufficio reclami della banca.**

Sono indicati i riferimenti dell'ufficio reclami cui il cliente può rivolgersi per eventuali problemi legati all'applicazione del Codice.

14

**Piano d'ammortamento.**

La banca fornisce un allegato con il piano di ammortamento indicativo, specificando per tutte le rate la quota capitale e la quota interessi.

15

**Obblighi per il mutuatario.**

La banca indica se il cliente è tenuto o meno a domiciliare presso la Banca:

- il proprio conto corrente bancario
- il proprio stipendio.

Per qualsiasi ulteriore

**informazione** sui mutui,  
non esitare comunque a rivolgerti  
agli specialisti della tua banca.

In collaborazione con:  
il Gruppo di Lavoro interbancario e

**ACU**

Associazioni Consumatori Utenti  
[www.acu.it](http://www.acu.it)

**ADICONSUM**

[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

**ADOC**

[www.adoc.org](http://www.adoc.org)

**CITTADINANZATTIVA**

[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

**CONFCONSUMATORI**

[www.confconsumatori.it](http://www.confconsumatori.it)

**FEDERCONSUMATORI**

[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

**LEGA CONSUMATORI**

[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

**MOVIMENTO CONSUMATORI**

[www.movimentoconsumatori.it](http://www.movimentoconsumatori.it)

**MOVIMENTO DI DIFESA DEL  
CITTADINO**

[www.mdc.it](http://www.mdc.it)

**UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI**

[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)



Redazione  
Francesca Parmeggiani  
Federica Gianni  
Raffaele Rinaldi  
Gianfranco Torriero  
Sergio M. Battaglia

Progetto grafico di  
Francesca Rossi  
Bryan Geraghty

Illustrazioni di  
Giancarlo Montelli

Copyright © 2002  
Bancaria Editrice  
Via della Cordonata, 7 - Roma

[www.bancariaeditrice.it](http://www.bancariaeditrice.it)

