

## CHE COSA VUOL DIRE?

### Mutuo casa

È un contratto attraverso cui la banca mette a disposizione del cliente un certo capitale per l'acquisto di un immobile, mentre il cliente si impegna a restituire tale somma, maggiorata da interessi, secondo un piano di ammortamento che si prolungherà per un certo numero di anni (5, 10, 15, 20 o più).

**A tasso di interesse fisso:** contratto di mutuo in cui il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del 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.

**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.

**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 e una a un tasso di interesse variabile.

### Rata

È il 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'imporo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

**Rata costante:** la somma fra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo;

**Rata crescente:** la somma fra quota capitale e quota interessi cresce al crescere del numero delle rate pagate;

**Rata decrescente:** la somma fra 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'ultimo capitale viene restituito in un'unica soluzione alla scadenza del contratto di mutuo, con l'ultima rata.

## LE ASSOCIAZIONI CHE ADERISCONO AL PROGETTO

### SPORTELLO DEL CONSUMATORE

#### ACU - ASSOCIAZIONE CONSUMATORI UTENTI

via Asaroli, 7  
10122 Torino  
tel. 011 5069219  
fax 011 4345964  
info@acuonline.it

#### ADICONSUM

via Parma 36  
10100 ALESSANDRIA  
tel. 0131 253132  
fax 0131 253132  
adconsum@libero.it

#### ADOC

via Cigna 45  
10122 Torino  
tel. 011 4364331  
fax 011 2475333  
adoc.torino@libero.it

#### ADUSBF

via Saurig, 10  
10042 NICHENO (TO)  
tel. 011 6279720  
adusbf@nichenet.it

#### ASSOCIAZIONE CONSUMATORI PIEMONTE

via S. Francesco d'Assisi, 17  
10122 Torino  
tel. 011 4357413 - 011 4364566  
fax 011 5215961  
info@consumatoriassocpiem.it

#### CITADINANZATIVA

via De la Rocca 20  
10123 Torino  
tel. 011 8122381 - 011 8177075  
fax 011 8124473  
planning@citadinanzativa.it

#### CODACONS

corso Matteotti 57  
10121 Torino  
tel. 011 5069219  
fax 011 5069219  
codacore@libero.it

#### COMITATO DIFESA CONSUMATORI

via XX Settembre 42  
12100 CUNEO  
tel. 0171 65699  
comitodifesaconsumatori@libero.it

#### FEDERCONSUMATORI

via Pedrali, 25  
10152 Ivrea  
tel. 011 285981  
fax 011 2859597  
info@federconsumatori.it

#### LA CASA DEL CONSUMATORE

via Montebelloni, 1  
10121 Torino  
tel. 011 542969  
fax 011 5613545  
cascadconsumatori@libero.it

#### MOVIMENTO CONSUMATORI

via San Secondo 3  
10128 Torino  
tel. 011 5369546  
fax 011 561414  
info@movimentocconsumatori.it

#### MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO

via Pietro 10  
12100 CUNEO  
tel. 0171 693373  
fax 0171 693229  
info@cdm-cuneo@libero.it

Per informazioni su le 55 sedi Spettolo del Consumatore

Call Center Regione Piemonte

numero verde 800 333 444

www.regione.piemonte.it/informaconsumatori/spettolo/index.htm

## VA D E M E C U M 13 DEL CONSUMATORE



## DI CHE TASSO SEI?

### Informazioni e novità in materia di mutui-casa



Spettolo del Consumatore

L'acquisto della casa è da sempre una delle priorità delle famiglie italiane, che nella stragrande maggioranza per pagarla devono accendere un mutuo bancario. In Italia sono attivi oltre 3.500.000 mutui, dei quali circa 2.300.000 a tasso variabile e 700.000 a tasso misto. Eppure l'Italia vanta il record negativo delle rate più alte nel nostro paese può costare fino a 703,92 euro in più all'anno che nel resto d'Europa. Inoltre, a seguito di otto consecutivi aumenti (dal 2% al 4%) del tasso ufficiale di sconto decisi dalla BCE in pochi anni, per una famiglia con un mutuo di 150.000 € le relative rate mensili sono cresciute tra i 150 e i 200 €, cioè tra i 1800 e i 2400 € in più su base annua, e potrebbero aumentare ulteriormente. Secondo le Associazioni dei consumatori si profila infatti un'ulteriore stangata per molte famiglie, che rischiano di indebitarsi ancora di più o, addirittura, di perdere l'immobile. E questo nonostante le importanti novità a tutela del consumatore introdotte dal decreto Bersani - tra cui la possibilità di trasferire senza penalità il mutuo all'istituto di credito che pratica le condizioni più vantaggiose - e il recente accordo tra le Associazioni dei consumatori e l'Associazione Bancaria per la definizione di penali più eque sull'estinzione dei mutui contratti prima del 2 febbraio 2007.

In questo opuscolo troverai riassunte queste novità legislative, oltre ad alcuni consigli per scegliere (o negoziare) il mutuo più adatto alle tue esigenze.

ASSESSORATO AL COMMERCIO DELLA REGIONE PIEMONTE  
DIREZIONE TURISMO COMMERCIO E SPORI

Ufficio Tutela del Consumatore

Piazza Nizza 44 - 10126 Torino

tel. 011 4321489 - fax 011 4324774

info@consumatori.regione.piemonte.it



## DEVI

### SAPERE CHE...

**M**agli o informarsi: la banca è tenuta a fornirti l'informazione generalizzata sul mutuo, che deve presentare i tipi di mutuo disponibili, con un richiamo alle differenze tra tasso fisso e tasso variabile e alle relative motivazioni per il consumatore; gli scopi per cui la somma richiesta può essere utilizzata; le forme di garanzia richieste; l'indicazione del costo per il consumatore di un contratto tipo di mutuo.

**U**guagliamento: l'informazione deve indicare l'entità del o dello spazio uministrativo e legittimo e voce di spesa quantificabile solo a a stio del contratto (notarile e assicurativo); le diverse opzioni per restituirle la somma a banca (comore frequenza, importo e numero delle rate); l'eventuale possibilità di rimborso anticipato; l'eventuale necessità di una perizia su valore dell'immobile e on debba caricarsi della sua esecuzione.

**T**assi: oggi le condizioni del prestito sono riassunte in un unico parametro, il tae (tasso annuo effettivo globale o tae, indicatore sintetico di costo) che esprime in percentuale il costo complessivo del finanziamento, in quanto ricomprendo il tasso di interesse e tutte le spese accessorie.

**U**sura: dopo l'entrata in vigore della legge sull'usura, la Corte costituzionale ha stabilito che la sostituzione dei vecchi tassi usurai su mutui a tasso fisso con nuovi e più bassi tassi dovesse avere decorrenza dal 31 dicembre 2003. Se dunque il tasso del mutuo dell'ultima rata del 2003 è stato superiore al tasso di usura si ha diritto al rimborso. Per le rate successive, si applica un nuovo tasso, detto "di sostituzione", dell'8% per i mutui prima casa, per abitazioni non di usura e con importo originario fino a 150 milioni di lire. Il mutuatario deve comunicare l'esistenza di queste condizioni alle banche.

**O**ggi, in seguito al c.d. decreto Bersani, ci sono alcune novità importanti anche in materia di mutuo. La chiamiamo di seguito, a vista, la comparsa della materia, la con gli anni di rinvio degli Associazioni dei consumatori per avere informazioni approfondite.

#### LA LEGGE DICE CHE...

##### Riferimenti normativi

Decreto legislativo n. 385/1993 - Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia  
Legge n. 24/2003 - Intervallazione autentica della legge 7 marzo 1996 n. 108, recante disposizioni in materia di usura  
Legge n. 40/2007 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 gennaio 2007 n. 7, recante misure urgenti per il tutela dei consumatori, la promozione della concorrenza, lo sviluppo di attività economiche e la nascita di nuove imprese

## COMPORTATI COSÌ

**S**cegli il mutuo più adatto alle tue esigenze tenendo conto della finalità (acquisto prima o seconda casa, ristrutturazione ecc.); del capitale che ti serve (importo massimo finanziabile); della durata del pagamento; delle condizioni di ammortamento (tasso fisso / variabile / misto / a due tipi).

**C**ome criterio generale, il mutuo a tasso fisso ti dà la certezza di conoscere da subito gli importi delle singole rate e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi). Il mutuo a tasso variabile è indicato se preferisci una rata che cambia in relazione all'andamento del mercato. Il mutuo a tasso misto (o modulare) ti permette di non prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso. Il mutuo a due tipi di tasso ti offre una soluzione intermedia tra il fisso e il variabile.

**E**videntemente è fondamentale che al momento della scelta verifichi la compatibilità dell'ammontare della rata con le tue capacità di reddito. Ricorda che stipulando un mutuo esclusivamente a tasso variabile, l'ammontare della rata potrà subire degli aumenti, con impatto sul tuo bilancio familiare futuro.

**L**a cosa migliore, una volta individuata la tipologia di mutuo più adatta, è farsi fare dei preventivi da istituti di credito diversi.

**T**ieni conto che l'indicazione del tae relativa a un mutuo consente di confrontare le condizioni offerte dalle banche relativamente a una stessa tipologia di prodotto.

**A**ttenzione: leggi bene l'informazione generalizzata sui mutui rilasciata da ogni istituto. Se la banca a cui ti rivolgi aderisce al "Codice di condotta europeo mutui casa", fatti rilasciare l'ES (prospetto informativo europeo standardizzato), che fornisce informazioni precise e trasparenti.



**A**l momento della sottoscrizione del contratto di mutuo, rileggi con attenzione le condizioni riportate nel documento di sintesi (allegato al prospetto dell'atto stesso), ponendo particolare attenzione al tasso, periodicità di rimborso, spese accessorie, interessi moratori per ritardo pagamento.

**R**icorda di prestare la massima attenzione alle voci di spesa che vengono addebitate nel caso di estinzione anticipata e portabilità dei mutui immobiliari: non tutte le banche stanno dando piena e spontanea attuazione alle novità in materia.

**D**ocumentazione: per avviare l'istruttoria, la banca ti richiederà la documentazione reddituale (modello unico) e anagrafica (documento di riconoscimento, codice fiscale, stato di famiglia e certificato di residenza), oltre a quella tecnico-legale: atto di provenienza dell'immobile, preliminare di compravendita (in caso di acquisto), preventivi di spesa (se si tratta di ristrutturazione), visura catastale, planimetria catastale, eventuale documentazione relativa alla procedura di condono, perizia tecnica di stima dell'immobile in garanzia (se necessaria).

**U**nitamente il verrà richiesta 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.

**A**l erogazione del finanziamento devi corrispondere l'imposta sostitutiva nella attuale misura dello 0,25% dell'importo mutuato e del 2%, nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della seconda casa.