

Banche: arriva il mutuo-facile col prospetto informativo europeo

Dal 5 settembre nelle banche italiane ed europee debutta Esis. Sarà più agevole confrontare le varie offerte, per scegliere nella più chiara concorrenza il mutuo più adatto alle proprie esigenze. Tra le novità, l'indicazione del tasso annuo effettivo globale (Taeg).

Dal tasso d'interesse alle garanzie necessarie, dalle spese per la perizia e l'istruttoria della pratica alla frequenza delle rate, fino ai nomi e numeri di telefono degli uffici cui rivolgersi per avere chiarimenti o risolvere eventuali problemi. Tutte le informazioni sui mutui casa a portata di mano. Chiare, semplici e dettagliate. Con la possibilità di mettere a confronto le varie offerte delle banche, per scegliere quella più conveniente in base alle proprie esigenze realizzando così la massima concorrenza possibile. E con qualche novità importante, come l'indicazione del Taeg - non prevista dalla legge per i mutui ipotecari, ma che le banche hanno volontariamente accettato - grazie al quale i cittadini potranno sapere qual è il costo effettivamente pagato considerando anche le spese accessorie.

Le buona notizia, al rientro dalle ferie, per gli italiani impegnati nell'acquisto della casa, si chiama Esis (European Standardised Information Sheet). È il "Prospetto informativo europeo standardizzato" che da giovedì 5 settembre, in contemporanea con gli altri paesi dell'Unione, arriva nelle banche italiane. Consegnato ai clienti che richiedono un mutuo e aggiornato sulla base delle condizioni di mercato del momento, l'Esis è composto da 15 voci. Dopo le informazioni di carattere generale (nome della banca e breve descrizione del mutuo), si va subito al dunque: tasso d'interesse annuo, Taeg, Ammontare del finanziamento, durata, numero e frequenza delle rate, modalità di rimborso, spese accessorie una tantum e ricorrenti, estinzione, piano d'ammortamento, adempimenti per il cliente e riferimenti dell'ufficio reclami. Prima di scegliere, quindi, si potrà richiedere il prospetto in più banche e confrontare le varie offerte. Nei prossimi giorni l'Esis sarà disponibile nella maggior parte degli istituti di credito italiani (il Bel Paese, infatti, si presenta ai nastri di partenza dell'iniziativa potendo vantare, con la quasi totalità delle banche che hanno già aderito, un numero di adesioni tra i più alti d'Europa).

Col Prospetto standardizzato europeo, viene attuato concretamente quanto previsto nel Codice di condotta per i mutui casa. Approvato nell'estate del 2000, il Codice è il frutto della collaborazione e del dialogo tra Commissione europea, associazione delle banche dei vari paesi e associazioni dei consumatori. Si divide in due parti. La prima riguarda le informazioni di carattere generale che le banche danno ai cittadini sui vari tipi di mutui che offrono (tasso fisso, variabile, misto, e così via). L'obiettivo è rendere i

cosiddetti fogli informativi analitici, oltre che il più possibile chiari e semplici da consultare, anche ulteriormente standardizzati. Una volta che ci si è fatti una idea del tipo di mutuo più adatto, si potrà richiedere il Prospetto informativo standardizzato europeo, previsto dalla seconda parte del Codice.

Interpellato in merito, Giuseppe Zadra, direttore generale dell'Abi, sottolinea la grande importanza di questa iniziativa che sarà a tutto vantaggio dei consumatori. "L'acquisto della casa è uno dei momenti più importanti nella vita di una famiglia. L'ammontare dei mutui alle famiglie è pari ad oltre 100 miliardi di euro, di cui oltre 25 erogati dalle banche nel solo 2001. Scegliere in maniera consapevole il mutuo da stipulare è fondamentale. Grazie a Esis sarà possibile, tra pochi giorni, poter facilmente verificare in maniera rapida e semplice tutte le condizioni del mutuo. Sarà sufficiente entrare in banche diverse e confrontare agevolmente tutte le condizioni del mutuo, dal tasso, alle spese accessorie, alle modalità di rimborso e alla durata, relativamente alle diverse tipologie, per scegliere, con estrema chiarezza e semplicità, la soluzione migliore. Il tutto nella più trasparente concorrenza tra banche e nell'interesse dei clienti".

Ecco quali sono le principali informazioni che sarà possibile trovare nel Prospetto.

TASSO NOMINALE E TAEG

Quando si parla di mutui casa, è quello che tutti vogliono sapere prima di ogni altra cosa: qual è il tasso di interesse? Nel Prospetto viene indicato il tasso nominale annuo. Se il mutuo è a tasso variabile, oltre al valore iniziale, viene indicata anche la formula con cui saranno calcolate le variazioni nel corso del tempo. Stesso discorso per i mutui a tasso misto (fisso più variabile), per i quali è specificato il periodo per il quale il tasso rimane invariato.

Ma a partire dal 5 settembre chi dovrà stipulare un mutuo troverà anche un'altra piacevole sorpresa, con cui le banche italiane sono andate oltre rispetto a quello che prevede la legge. E cioè l'indicazione del Taeg – previsto dalla nostra normativa solo nel caso del credito al consumo e non dei mutui casa – che sta ad indicare il costo effettivamente pagato, considerando anche quelle spese accessorie che si vanno ad aggiungere al tasso di interesse reale.

TUTTE LE SPESE ACCESSORIE

Tutto chiaro e comprensibile anche sul fronte delle altre spese collegate al mutuo. Sia per quanto riguarda quelle una tantum (perizia, notaio, istruttoria, iscrizione ipotecaria, tasse, ecc.), sia per quelle ricorrenti (come ad esempio l'assicurazione). In un unico colpo d'occhi, quindi, si potrà avere il quadro completo delle spese da sostenere una volta firmato il contratto.

RATE ED ESTINZIONE ANTICIPATA

L'Esis, oltre a riportare tutte le informazioni relative al numero di rate e alla loro periodicità (mensili, semestrali, annuali, ecc.), indica anche l'ammontare di ciascuna rata calcolata secondo il tasso che sarà applicato. In allegato al prospetto inoltre viene fornito –come già avviene oggi il piano

d'ammortamento complessivo. Le banca indica anche a quali condizioni e con che tipo di spese a carico del cliente è possibile, nel corso del tempo, estinguere anticipatamente il mutuo.

Roma, Palazzo Altieri, 31 agosto 2002