LE GUIDE
DELLA BANCA D'ITALIA

BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA
Educazione Finanziaria
conoscere per decidere

IL MUTUO PER LA CASA

in parole semplici

La SCELTA e i COSTI

I DIRITTI del cliente

I CONTATTI utili

Il mutuo dalla A alla Z

Edizione Giugno 2016

mutuo

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine, che in genere dura da 5 a 30 anni. Di solito il cliente riceve l'intera somma in un'unica soluzione e la rimborsa nel tempo con rate di importo costante o variabile. Serve per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, in particolare la casa di abitazione. È chiamato "ipotecario" perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile.
Può essere concesso dalle banche e da altri operatori finanziari che in questa Guida chiamiamo tutti "intermediari".

Lo strumento fondamentale per acquistare la tua casa.

ISSN 2384-8871 (stampa)
ISSN 2283-5989 (online)

Grafica e stampa a cura della Divisione Editoria e stampa della Banca d'Italia

Cosa c'è in questa guida

? Come scelgo il mutuo ---- 4

i tipi di mutuo ---- 6

Quanto costa il mutuo ---- 8

Come decidere ---- 11

Prima di firmare ---- 12

! Un impegno finanziario importante: le principali attenzioni ---- 14

Chiarimenti? Reclami? Ecco chi contattare ---- 16

Il mutuo dalla A alla Z ---- 17

I miei diritti ---- 21

MemoMutuo ---- 23

Come scelgo il mutuo

Prima di scegliere mi devo fare queste domande

Posso ottenere un mutuo?

Chiunque può richiedere un mutuo, purché possa dimostrare di essere in grado di restituire nel tempo la somma avuta in prestito.

Quanto posso chiedere?

In generale, l'intermediario concede un importo che non supera l'80% del valore dell'immobile da acquistare, valore stabilito in base alla **perizia** (> Il mutuo dalla A alla Z) effettuata da un esperto.

A volte gli intermediari concedono mutui che vanno anche oltre l'80% del valore dell'immobile, ma in questi casi richiedono maggiori garanzie e spesso applicano condizioni meno favorevoli per il cliente.

Quale rata mi posso permettere?

Prima di chiedere il mutuo è opportuno valutare attentamente il proprio reddito soprattutto in prospettiva e determinare la propria disponibilità mensile una volta sottratte le spese ordinarie.

È ragionevole che la rata non superi un terzo del proprio reddito disponibile, per poter far fronte alle spese correnti, a quelle impreviste e a possibili riduzioni di reddito causate, ad esempio, da malattia, infortunio, licenziamento.

Quanto mi costa il mutuo?

La principale componente del costo è costituita dagli interessi, che sono il compenso per il prestito erogato e dipendono anche dalla durata del mutuo.

Agli interessi si aggiungono altri costi, tutti indicati nel **Foglio Informativo** (> Il mutuo dalla A alla Z) disponibile presso l'intermediario e sul suo sito internet. Nella pianificazione delle spese si deve inoltre tenere conto delle spese notarili e delle imposte, da pagare una sola volta al momento della stipula del contratto di acquisto della casa.

Quale durata mi conviene?

La durata del mutuo, concordata tra cliente e intermediario e definita nel contratto, è uno degli elementi che determina l'importo della rata. La rata è formata dal capitale più gli interessi.

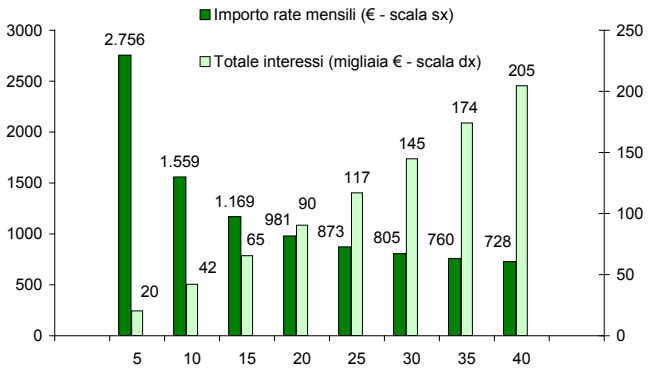
A parità di importo del finanziamento e di **tasso di interesse** (> Il mutuo dalla A alla Z), quanto più breve è la durata, tanto più alte sono le rate, ma più basso è l'importo dovuto per gli interessi; quanto più lunga è la durata, tanto maggiore è l'importo dovuto per gli interessi ma più basse le rate.

Esempio

Prendiamo un mutuo di importo pari a 145 mila euro, con un tasso fisso del 5,3%.

Se la durata è di 15 anni, la rata mensile è di 1.169 euro e gli interessi complessivamente pagati sono pari a 65 mila euro.

Se la durata è di 30 anni, la rata mensile è più bassa (805 euro) ma gli interessi complessivamente pagati sono maggiori (145 mila euro).



i tipi di mutuo

Mutuo a tasso fisso

Il tasso di interesse resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del mutuo.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato che dovessero verificarsi nel tempo.

Il tasso fisso è consigliato a chi teme che i tassi di mercato possano crescere e fin dal momento della firma del contratto vuole essere certo degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire.

A fronte di questo vantaggio l'intermediario spesso applica condizioni più onerose rispetto al mutuo a tasso variabile.

Mutuo a tasso variabile

Il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza seguendo le oscillazioni di un parametro di riferimento, di solito un tasso di mercato o di politica monetaria.

Il rischio principale è un aumento insostenibile dell'importo delle rate.

A parità di durata, i tassi variabili all'inizio sono più bassi di quelli fissi, ma possono aumentare nel tempo, facendo così aumentare l'importo delle rate, anche in misura consistente.

Il tasso variabile è consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato, o comunque può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

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. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Mutuo a tasso doppio

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliato a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Mutuo a tasso agevolato

In alcuni casi gli enti pubblici possono contribuire al pagamento degli interessi di un mutuo.

PARAMETRO DI RIFERIMENTO E SPREAD

Il tasso di interesse è determinato in base a parametri fissati sui mercati monetari e finanziari ai quali l'intermediario aggiunge una maggiorazione, detta *spread*, che rappresenta la differenza tra il parametro di riferimento e il tasso effettivamente applicato.

Di solito il parametro di riferimento per il tasso fisso è l'**Eurirs** (> Il mutuo dalla A alla Z); per il tasso variabile i parametri di riferimento sono l'**Euribor** (> Il mutuo dalla A alla Z) oppure il tasso ufficiale fissato dalla Banca Centrale Europea.

Quanto costa il mutuo

Per capire quanto costa il mutuo in totale, oltre al tasso di interesse vanno considerati anche altri elementi.

Imposte e agevolazioni fiscali

Se il mutuo è concesso da una banca, il cliente paga un'imposta pari al 2% dell'ammontare complessivo, o allo 0,25% nel caso di acquisto della "prima casa".

L'imposta è trattenuta direttamente dalla banca, per cui la somma che il cliente riceve è inferiore all'importo concesso.

Se il mutuo è concesso da un'impresa non bancaria, per esempio una società finanziaria, le condizioni sono meno favorevoli.

Ci possono poi essere altre imposte legate all'iscrizione dell'**ipoteca** (> Il mutuo dalla A alla Z) o ad altri adempimenti.

Gli interessi pagati per un mutuo ipotecario per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'**abitazione principale** (> Il mutuo dalla A alla Z) sono detraibili dall'Irpef. L'importo e le condizioni per la detrazione sono fissati dalla legge.

Per approfondimenti:

- chiedere informazioni all'intermediario
- consultare il sito www.agenziaentrate.gov.it
- contattare il call center dell'Agenzia delle Entrate: 848.800.444.

Altri costi

Al tasso di interesse e alle imposte vanno aggiunti:

- il compenso all'intermediario per le **spese di istruttoria** (> Il mutuo dalla A alla Z), che può consistere sia in un importo fisso sia in una percentuale calcolata sull'ammontare del finanziamento
- le spese di perizia, che possono essere richieste per la valutazione dell'immobile da ipotecare
- le spese notarili per il contratto di mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari
- il costo del premio di assicurazione a copertura di danni sull'immobile ed eventualmente dei rischi legati a eventi relativi alla vita del cliente che potrebbero impedirgli di rimborsare il prestito. Se l'intermediario chiede di stipulare un'assicurazione sulla vita, deve sottoporre al cliente almeno due preventivi di due differenti società assicurative. È importante fare attenzione ai costi della polizza: quella proposta dall'intermediario potrebbe essere più costosa di altre offerte sul mercato. Se si decide per una polizza diversa

da quelle offerte dall'intermediario, questi non può comunque modificare le condizioni della sua offerta di mutuo.

- gli interessi di mora, se si paga la rata in ritardo. In genere prevedono una maggiorazione percentuale rispetto al tasso pattuito per il finanziamento e decorrono dal giorno della scadenza fino al pagamento della rata.
- la commissione annua di gestione della pratica, le spese per l'incasso rata, le spese per l'invio di comunicazioni (l'elenco completo delle spese è nel Foglio Informativo).

Qualora si decida di ricorrere a un mediatore creditizio, è importante informarsi prima sul compenso richiesto, che potrebbe essere alto.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Il piano di ammortamento è il progetto di restituzione del debito. È importante, per i mutui che sono o potrebbero rimanere a tasso fisso per tutta la durata del contratto, esaminare il relativo piano di ammortamento.

Il piano stabilisce l'importo, la data entro la quale tutto il debito deve essere pagato, la periodicità delle singole rate (mese, trimestre, semestre), i criteri per determinare l'ammontare di ogni rata e il debito residuo.

La rata è composta da due elementi:

- quota capitale, cioè l'importo del finanziamento restituito
- quota interessi, cioè l'interesse maturato.

Esistono diversi meccanismi di restituzione del finanziamento.

In Italia, il piano di ammortamento più diffuso è il metodo cosiddetto "francese": la rata è composta da una quota capitale crescente e da una quota interessi decrescente.

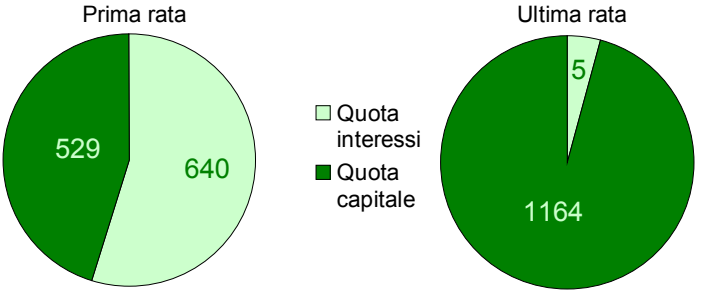
All'inizio si pagano soprattutto interessi. Poiché gli interessi vengono applicati sul capitale residuo, a mano a mano che il capitale viene restituito l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.

La variazione della composizione della rata in quota capitale e quota interessi può incidere sulle detrazioni fiscali, il cui importo può quindi cambiare di anno in anno. In particolare, la quota detraibile è quella degli interessi, che nel tempo diminuisce.

Esempio

Consideriamo ancora un prestito di 145 mila euro al tasso fisso del 5,3%, con un piano di ammortamento di 15 anni e con rate mensili.

La rata da pagare sarà sempre di 1.169 euro ma, mentre nella prima rata la quota capitale è di 529 euro e la quota interessi di 640 euro, nell'ultima la quota capitale sarà di 1.164 euro e la quota interessi di 5 euro.



Come decidere

Scegliere il tipo di tasso

(fisso, variabile, misto, doppio)

È importante valutare vantaggi e svantaggi del tipo di tasso alla luce della propria situazione economica e delle condizioni del mercato, considerando i loro possibili sviluppi nel tempo.

È utile per questo richiedere il **Foglio Comparativo** (> Il mutuo dalla A alla Z) in cui ogni intermediario deve illustrare tutte le caratteristiche dei mutui che offre.

Confrontare le offerte di più intermediari

I tassi e le condizioni offerti dai diversi intermediari possono variare, anche di molto.

Oggi quasi tutti gli intermediari hanno un sito internet sul quale pubblicano il Foglio Comparativo e il Foglio Informativo di ciascun mutuo: è quindi possibile confrontare le offerte con tutta la calma necessaria.

Su internet esistono anche motori di ricerca che offrono guide e suggeriscono i mutui più adatti alle esigenze di ciascuno. Naturalmente è sempre possibile richiedere i documenti informativi direttamente all'intermediario, per esempio allo sportello della banca.

Un importante elemento da valutare e confrontare è il **TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale)** (> Il mutuo dalla A alla Z), che tutti gli intermediari devono pubblicare per legge sui Fogli Informativi.

Il TAEG è una sintesi del costo complessivo del mutuo, che comprende il tasso di interesse (e quindi anche lo *spread* applicato dall'intermediario) e le altre voci di spesa (ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata). Se il tasso del mutuo è variabile il TAEG è riportato in via meramente esemplificativa.

Selezionare gli intermediari cui richiedere una proposta personalizzata

I documenti informativi indicano le condizioni secondo uno schema standard. A seconda della propria situazione personale, il cliente può ottenere condizioni più favorevoli.

Nell'esaminare le proposte, fare molta attenzione a:

- spread
- TAEG
- piano di ammortamento
- tutte le voci di spesa
- tempi per la concessione (devono essere compatibili con quelli necessari per l'acquisto dell'immobile)
- risparmio fiscale, che può variare a seconda della composizione delle rate (quota capitale e quota interessi) stabilita nel piano di ammortamento.

Prima di firmare

Fornire le informazioni e i documenti per l'istruttoria

Con l'istruttoria l'intermediario verifica il reddito, il patrimonio e le garanzie offerte dal cliente per valutare la sua capacità di rimborso nel tempo.

Ogni intermediario ha le sue procedure, ma in genere i documenti da presentare riguardano:

- informazioni anagrafiche, quali età, residenza, stato civile, eventuali convenzioni patrimoniali stipulate fra i coniugi
- informazioni che certificano la capacità di reddito:
  - per i lavoratori dipendenti, la dichiarazione del datore di lavoro che attesta l'anzianità di servizio, almeno l'ultimo cedolino dello stipendio e la copia del modello CUD (oppure il modello 730 o il modello Unico)
  - per i lavoratori autonomi o i liberi professionisti, le ultime dichiarazioni dei redditi, la certificazione della Camera di Commercio Industria e Artigianato, l'attestato di iscrizione all'albo se professionisti.
- informazioni relative all'immobile, per esempio la copia del contratto preliminare di vendita ("compromesso"), la planimetria, il certificato di abitabilità, l'ultimo atto di acquisto o la dichiarazione di successione.

Presentare le garanzie

La prima garanzia che l'intermediario richiede è l'ipoteca, che gli dà il diritto di far vendere l'immobile se il cliente non riesce a restituire il finanziamento.

Per determinare il valore dell'immobile, e quindi della garanzia, l'immobile viene prima sottoposto a una perizia.

Il cliente può abitare nell'immobile ipotecato e può affittarlo. Venderlo, invece, può essere più complicato proprio a causa del vincolo cui è sottoposto.

Il finanziatore potrebbe richiedere altre garanzie oltre all'ipoteca, per esempio quando il cliente ha un reddito basso rispetto alle rate, non ha un lavoro stabile o chiede un mutuo per un ammontare superiore all'80% del valore dell'immobile.

Tra le garanzie più diffuse c'è la **fideiussione** (> Il mutuo dalla A alla Z), rilasciata da un soggetto diverso dal cliente che richiede il mutuo.

Con la fideiussione il garante risponde della restituzione dell'intero finanziamento con tutti i suoi beni.

Valutare i tempi per l'erogazione del mutuo

I tempi per ottenere il mutuo, cioè quelli che intercorrono tra la presentazione della documentazione e l'effettiva erogazione della somma, oscillano di solito dai 30 ai 60 giorni.

I principali passi

- richiesta e presentazione dei documenti
- valutazione del reddito
- perizia tecnica e **relazione notarile** (> Il mutuo dalla A alla Z)
- delibera finale sulla concessione del finanziamento
- firma del contratto
- erogazione del mutuo.

Il cliente può scegliere il notaio a cui rivolgersi.

Il mutuo di solito non viene erogato il giorno della firma del contratto ma solo dopo alcuni giorni, quando secondo la legge l'ipoteca ha normalmente raggiunto un maggior grado di sicurezza.

Attenzione!

Prima della conclusione del contratto informarsi delle possibili agevolazioni per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili. Per informazioni si può consultare, tra gli altri, il sito dell'Associazione Bancaria Italiana - ABI (> www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Crediti-alle-persone/Mutui/Mutui.aspx).

Un impegno finanziario importante: le principali attenzioni

Non indebitarsi oltre le proprie possibilità

Il mutuo è un impegno economico importante da sostenere nel tempo, sia per una persona sia per una famiglia.

Già al momento della richiesta, è essenziale valutare se le proprie entrate sono sufficienti per pagare le rate. Durante il periodo del mutuo possono infatti accadere eventi imprevisti che richiedono nuove uscite (spese mediche, per la casa, per i figli) oppure che fanno diminuire le entrate (perdita del lavoro, cassa integrazione, malattie).

Prima di ogni richiesta di mutuo o finanziamento, bisogna considerare sempre se non ci si stia indebitando troppo.

Verificare che il tasso applicato non sia usurario

Al momento della firma del contratto il tasso di interesse non può superare la soglia dell'**usura** (> Il mutuo dalla A alla Z), una soglia definita dalla Banca d'Italia in base al **TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio)** (> Il mutuo dalla A alla Z) per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicata sul suo sito internet (> www.bancaditalia.it/vigilanza/contrasto_usura/Tassi).

Se nel contratto sono stati stabiliti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi.

Pagare le rate con puntualità, perché le conseguenze possono essere anche gravi

Se non si pagano con puntualità le rate, l'intermediario applica gli interessi di mora, che si aggiungono alle somme dovute.

Nei casi più gravi, l'intermediario può ottenere lo scioglimento del contratto.

Se l'intermediario è una banca, questa può sciogliere il contratto per:

- mancato pagamento anche solo di una rata
- ritardo di oltre 180 giorni dalla scadenza nel pagamento anche di una sola rata
- ritardo (fra 30 e 180 giorni dalla scadenza) nel pagamento delle rate per più di sette volte.

Se la banca scioglie il contratto, il cliente deve restituire immediatamente il debito residuo. Se non può saldare il debito, l'intermediario può ottenere il pignoramento dell'immobile ipotecato e la sua vendita all'asta.

Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto. L'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla **Centrale dei Rischi** (> Il mutuo dalla A alla Z), segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Se la rata nel tempo si rivela troppo alta, cercare subito una soluzione con l'intermediario

Se il cliente non riesce a pagare sempre e con puntualità le rate del mutuo, è consigliabile che si rivolga prontamente all'intermediario per cercare insieme una soluzione.

In primo luogo, in accordo con l'intermediario, è possibile **rinegoziare** (> Il mutuo dalla A alla Z) ad esempio il tipo di tasso, lo spread e la durata, anche senza l'intervento del notaio perché resta valida l'ipoteca originaria.

Un'altra possibilità è la sospensione temporanea dei pagamenti, per superare il momento di difficoltà.

In alternativa, è possibile in qualunque momento trasferire il finanziamento presso un altro intermediario, senza alcuna spesa o penalità. È la cosiddetta **portabilità** (> Il mutuo dalla A alla Z), che consente di estinguere il mutuo utilizzando la stessa somma concessa da un nuovo intermediario e mantenendo l'ipoteca originaria. La somma verrà rimborsata alle condizioni concordate con il nuovo intermediario. Il cliente non ha un diritto a ottenere un nuovo finanziamento. Se però questo gli viene concesso, il vecchio intermediario non può impedire o ostacolare il trasferimento del mutuo. Il cliente non deve sostenere alcun costo neanche indiretto (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali), né per l'estinzione del mutuo con il vecchio intermediario né per la concessione del nuovo finanziamento.

Attenzione!

In caso di difficoltà a pagare il mutuo, evitare di rivolgersi a operatori non iscritti negli albi previsti dalla legge.

Nei casi stabiliti dalla legge, si può ricorrere ai fondi pubblici di sostegno quali:

- Fondo di prevenzione dell'usura
- Fondo di solidarietà per le vittime dell'usura
- Fondo di solidarietà per la sospensione dei mutui.

Chiarimenti? Reclami?

Ecco chi contattare

Per ogni informazione utile il cliente può anche rivolgersi all'eventuale call center della banca.

Il cliente può presentare un reclamo scritto alla banca anche per lettera raccomandata A/R o per email.

I numeri telefonici e gli indirizzi sono indicati in fondo a questa Guida.

L'Ufficio Reclami della banca deve rispondere entro 30 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, il cliente può presentare ricorso all'ABF - Arbitro Bancario Finanziario.

L'ABF è un sistema di risoluzione delle controversie che offre un'alternativa più semplice, rapida ed economica rispetto al ricorso al giudice. Il procedimento si svolge in forma scritta e non serve un avvocato.

Per maggiori informazioni consultare il sito dell'ABF (> www.arbitrobancariofinanziario.it), dove sono pubblicate, tra l'altro, le decisioni dell'Arbitro, suddivise anche in base all'oggetto del ricorso, e le relazioni sull'attività dell'ABF.

Il cliente che intende segnalare un comportamento irregolare o scorretto da parte di una banca o altra società finanziaria può anche presentare un esposto alla Banca d'Italia.

Per la Banca d'Italia gli esposti rappresentano una fonte di informazioni per l'esercizio dell'attività di vigilanza. Non interviene però con una propria decisione nel merito dei rapporti contrattuali tra intermediario e cliente.

Per presentare un esposto: www.bancaditalia.it/servizi-cittadino/servizi/esposti/index.html.

Il mutuo dalla A alla Z

> Abitazione principale

La casa in cui il cliente o i suoi familiari "dimorano abitualmente", cioè vivono. Si tratta di una definizione ripresa dalla legislazione fiscale e utilizzata dal fisco per determinate agevolazioni sulle imposte.

> Ammortamento

Procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il pagamento periodico di rate secondo un piano detto, appunto, "piano di ammortamento".

> Centrale dei Rischi

Sistema informativo che opera presso la Banca d'Italia e registra le segnalazioni di tutte le banche e di una parte degli intermediari finanziari sui debiti dei propri clienti che superino determinate soglie minime.

Gli intermediari possono chiedere alla Centrale dei Rischi le informazioni sul debito totale di ciascun cliente segnalato nei confronti dell'intero sistema creditizio; cioè possono sapere se il cliente ha ricevuto prestiti da altri intermediari. Anche il cliente può verificare in Centrale dei Rischi la propria posizione verso il sistema; per farlo si deve rivolgere alle filiali della Banca d'Italia. I dati della Centrale dei Rischi sono riservati.

> Estinzione anticipata

Chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

> Euribor - Euro Interbank Offered Rate

Tasso interbancario definito a livello europeo, che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso variabile.

> Eurirs o Irs - Euro Interest Rate Swap

Tasso interbancario definito a livello europeo che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso.

> Fideiussione

L'impegno a garantire personalmente al creditore il pagamento di un debito di un'altra persona. La garanzia è personale perché il creditore può rivalersi sull'intero patrimonio del garante.

> Foglio Comparativo

Documento informativo per i contratti di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale che gli intermediari mettono

a disposizione dei clienti in aggiunta al Foglio Informativo. Il Foglio Comparativo contiene informazioni generali sui diversi tipi di mutui offerti da uno stesso intermediario. Serve per facilitare il confronto tra le possibili alternative e agevolare la scelta.

> Foglio Informativo

Documento che gli intermediari mettono a disposizione dei clienti per ciascuna operazione o servizio offerto; contiene informazioni sull'intermediario, sulle condizioni e sulle principali caratteristiche dell'operazione o del servizio. I contenuti del contratto devono essere coerenti con le informazioni contenute nel Foglio Informativo.

> Ipoteca

Diritto di garanzia su un determinato bene, normalmente un immobile. Il proprietario, che ha richiesto il mutuo, può continuare ad abitare nel bene ipotecato, affittarlo o venderlo. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.

> Perizia

Relazione effettuata da un tecnico, indicato o accettato dall'intermediario, che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

> Portabilità

Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio mutuo e di stipularne uno nuovo presso un altro intermediario, anche senza il consenso dell'intermediario originario.

La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di mutuo che la concessione del nuovo finanziamento.

> Rata

Pagamento che il cliente effettua periodicamente, secondo cadenze stabilite nel contratto (mensili, trimestrali, semestrali, annuali), per restituire la somma presa in prestito. La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè il rimborso della somma prestata, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti per il mutuo.

> Relazione notarile

Documento in cui il notaio certifica sia che il venditore è effettivamente il proprietario sia lo stato giuridico dell'immobile da ipotecare, ad esempio l'esistenza di precedenti ipoteche.

> Rinegoziazione

Operazione con la quale si modificano uno o più elementi del contratto originario, ad esempio la durata del mutuo, il sistema di indicizzazione, il parametro di riferimento, lo spread o le commissioni legate al mutuo.

> Spese di istruttoria

Rimborso chiesto dall'intermediario per le pratiche e le formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

> Spread

Differenza fra il tasso di riferimento (per esempio l'Euribor o l'Eurirs) e il tasso di interesse applicato al cliente.

> TAEG - Tasso Annuo Effettivo Globale

Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e tutte le altre voci di spesa, ad esempio per l'istruttoria della pratica, la riscossione della rata, i servizi accessori necessari per ottenere il mutuo, quali ad esempio una polizza assicurativa. Non comprende le spese notarili.

Il TAEG è un termine di confronto molto utile, soprattutto per i mutui a tasso fisso, e deve essere sempre indicato nella documentazione contrattuale.

> Tasso a regime

A fini commerciali, gli intermediari possono offrire interessi particolarmente vantaggiosi nei primi mesi del mutuo ("tasso di ingresso") e rimandare a un momento successivo all'erogazione la determinazione definitiva del tasso, detto appunto "tasso a regime".

La differenza tra tasso di ingresso e tasso a regime può essere anche consistente. È quindi importante fare molta attenzione al carattere temporaneo delle agevolazioni e ai criteri che determineranno il tasso a regime.

> Tasso di interesse

Indice, espresso in percentuale, della misura del compenso (interessi) che spetta all'intermediario per l'erogazione del finanziamento.

> TEGM - Tasso Effettivo Globale Medio

Tasso in base al quale si calcola la soglia del tasso usurario, proibito dalla legge. Indica il valore medio del tasso effettivamente applicato dal sistema bancario e finanziario a categorie omoge-

nee di operazioni creditizie (ad esempio: aperture di credito in conto corrente, crediti personali, leasing, factoring, mutui) due trimestri prima.

Il TEGM per categoria di operazione e la relativa soglia di usura sono resi noti ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicati sul cartello affisso nei locali dell'intermediario e sul suo sito internet.

> Usura

Reato che consiste nel prestare denaro a tassi di interesse considerati illegali perché troppo elevati e quindi tali da rendere il loro rimborso molto difficile o impossibile. La soglia del tasso usurario è il valore a partire dal quale un tasso è illegale (vedi anche voce TEGM).

I miei diritti

Al momento di scegliere

- Ottenere gratuitamente e portare con sé una copia di questa Guida.
- Ottenere gratuitamente e portare con sé il Foglio Informativo, che illustra caratteristiche, rischi e costi del mutuo.
- Ottenere gratuitamente e portare con sé il Foglio Comparativo con le informazioni generali sui tipi di mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale offerti dall'intermediario.
- Ottenere e portare con sé una copia completa del contratto e/o il Documento di Sintesi, anche prima della conclusione e senza impegno per le parti. Dopo che è stata fissata la data di stipula, l'intermediario deve fornire la copia completa del contratto gratuitamente.
- Avere a disposizione anche sul sito internet dell'intermediario il Foglio Informativo e il Foglio Comparativo. Se è possibile concludere il contratto online, avere la copia completa del contratto con il Documento di Sintesi.
- Conoscere il TAEG del mutuo.
- Consultare il TEGM previsto dalla "legge antiusura" sul cartello affisso nei locali dell'intermediario o sul suo sito internet.
- Valutare i costi delle polizze sulla vita proposte dall'intermediario a garanzia del mutuo e, eventualmente, cercare un'offerta migliore sul mercato.

Al momento di firmare

- Prendere visione del Documento di Sintesi, che riporta tutte le condizioni economiche ed è unito al contratto.
- Non avere condizioni contrattuali sfavorevoli rispetto a quelle pubblicizzate nel Foglio Informativo e nel Documento di Sintesi.
- Scegliere il canale di comunicazione, digitale o cartaceo, attraverso il quale ricevere le comunicazioni. Se il cliente sceglie il canale digitale, l'intermediario non può imporgli spese per le comunicazioni cui il cliente ha diritto per legge.
- Ricevere una copia del contratto, firmato dall'intermediario, e una copia del Documento di Sintesi, da conservare. Se la conclusione avviene online, ricevere l'attestazione della conclusione del contratto, la copia dello stesso contratto e del Documento di Sintesi.

Durante il rapporto contrattuale

- Ricevere comunicazioni periodiche sull'andamento del rapporto almeno una volta l'anno. Poter contestare le comunicazioni periodiche entro i termini previsti dalla legge, cioè 60 giorni dal momento in cui si riceve la comunicazione.
- Ricevere in anticipo dall'intermediario la proposta di qualunque modifica delle condizioni contrattuali, facoltà generalmente prevista nel contratto. La proposta deve indicare il motivo che giustifica la modifica. La modifica non può mai riguardare il tasso di interesse. La proposta può essere respinta; in questo caso, con la restituzione del capitale si pone fine al contratto.
- Trasferire il contratto presso un altro intermediario senza pagare alcuna penalità né oneri di qualsiasi tipo. È la cosiddetta portabilità.
- Proseguire il rapporto contrattuale anche nel caso di ritardo nel pagamento di una rata, purché il mutuo sia garantito da ipoteca e il ritardo non si verifichi per più di sette volte nel corso del rapporto contrattuale.
- Ottenere a proprie spese, entro 90 giorni dalla richiesta, copia della documentazione sulle singole operazioni degli ultimi dieci anni. La richiesta può essere fatta anche dopo l'estinzione del mutuo.
- Estinguere in anticipo, in tutto o in parte, i mutui stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili destinati all'abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, senza pagare compensi, né oneri o penali. Per gli altri tipi di mutuo, quando c'è un'ipoteca, è possibile estinguere in anticipo il rapporto contrattuale, in tutto o in parte, pagando un unico compenso stabilito dal contratto nel rispetto dei criteri previsti dalla legge.

Dopo la chiusura

- Ricevere il rendiconto, con il riepilogo di tutte le operazioni effettuate, e il Documento di Sintesi.

MemoMutuo

- Stimo il mio reddito disponibile, al netto delle spese fisse.
- Calcolo la rata mensile massima che mi posso permettere di pagare, pari a circa un terzo del mio reddito disponibile.
- Valuto il tipo di tasso e la durata del mutuo, anche in relazione alla mia situazione economica di oggi e a quella che mi aspetto in futuro.
- Mi faccio aiutare dai motori di ricerca specializzati nella scelta dei mutui.
- Mi procuro dagli intermediari i Fogli Comparativi e i Fogli Informativi sui mutui ed esamino con calma le diverse proposte.
- Confronto le offerte, anche con l'aiuto del TAEG.
- Seleziono una rosa di intermediari e chiedo loro una proposta personalizzata.
- Esamino le proposte tenendo conto del tasso e di tutti i costi.
- Valuto se i tempi per la concessione del mutuo sono compatibili con i tempi per l'acquisto della casa.
- Esamino il piano di ammortamento, anche in relazione al risparmio fiscale anno per anno.
- Controllo che le condizioni contrattuali non siano sfavorevoli rispetto a quelle indicate nel Foglio Informativo.
- Verifico che il tasso indicato non sia usurario.
- Confronto le offerte di assicurazione sulla vita proposte dall'intermediario con altre disponibili sul mercato.
- Compio la mia scelta e preparo la documentazione che l'intermediario mi richiede.
- Quando il contratto è pronto, prima di firmare, chiedo la copia completa da rileggere con calma, che l'intermediario mi deve dare.

Solo a questo punto posso firmare.

Servizio Clienti Privati e Famiglie

Numero Gratuito **800.57.57.57**
Dall'estero **+39 02 33408973**
Non sei ancora Cliente?
Telefonaci al Numero Gratuito **800.32.32.85**

Servizio Clienti Imprese

Banca via Internet
Numero a tariffa ripartita **848.88.00.88**
Dall'estero **+39 02 33408967**

Banca via Internet CBI
Numero a tariffa ripartita **848.690.300**
Dall'stero **+39 045 8064628**
Non sei ancora Cliente?
Telefonaci al Numero Gratuito **800.88.11.77**

Servizio Clienti Corporate

UniWeb
Numero **199.100.952**
Dall'stero **+39 045 8064628**

Unico Online
Numero **199.240.003**

Servizio Clienti Private Banking

Numero Gratuito **800.710.710**
Dall'estero **+39 02 33408963**

Nel caso in cui sorga una controversia tra il Cliente e la Banca relativa a prodotti e servizi bancari e finanziari o a servizi di investimento, il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche tramite raccomandata a/r o per via telematica, indirizzato a

UniCredit S.p.A. Customer Satisfaction & Claims Italy
Via Del Lavoro 42 40127 Bologna
Telefono: +39 051.6407285 **Fax**: +39 051.6407229
Email: **Reclami@unicredit.eu**
Indirizzo PEC: Reclami@PEC.UniCredit.eu

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale Via A. Specchi 16 - 00186 Roma Direzione Generale Piazza Gae Aulenti, 3 - Tower A 20154 Milano

Capitale Sociale € 20.846.893.436,94 interamente versato
Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit Albo dei Gruppi Bancari: cod. 02008.1 - Cod. ABI 02008.1 iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.

La Banca d'Italia è la banca centrale della Repubblica Italiana.

Tra i suoi obiettivi:
– assicurare la trasparenza dei servizi bancari e finanziari
– migliorare le conoscenze finanziarie dei cittadini
– aiutare i cittadini a capire i prodotti più diffusi e a fare scelte consapevoli.

Le guide *In parole semplici* fanno parte di questi impegni.

www.bancaditalia.it

BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Guida aggiornata a maggio 2016