

**ACCORDO EUROPEO  
SU UN CODICE DI CONDOTTA VOLONTARIO  
IN MATERIA DI INFORMATIVA PRECONTRATTUALE  
PER I CONTRATTI DI MUTUO  
DESTINATI ALL'ACQUISTO O ALLA TRASFORMAZIONE  
DI IMMOBILI RESIDENZIALI**

*(“ACCORDO”)*

Il presente accordo è stato negoziato ed adottato dall'Associazione europea dei consumatori e dalle associazioni europee del settore creditizio che offrono mutui destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali (vedasi *infra*). L'accordo costituisce il fondamento per l'attuazione del codice volontario di condotta (il “codice”) da parte di qualsiasi istituto che offra mutui destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili ai consumatori.

La lista dei sottoscrittori è allegata al presente accordo (*allegata all'Accordo originale sottoscritto dall'Associazione europea dei consumatori e dalle Associazioni europee del settore creditizio - n.d.r.*)

L'accordo è diviso in due parti:

- Parte I: condizioni di attuazione e di controllo del codice volontario;
- Parte II: contenuti del codice volontario in materia di informativa da fornire ai consumatori:
  - a livello di informazioni generali riguardanti i mutui offerti per l'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali (“mutui casa”);
  - a livello di informazioni personalizzate allo stadio precontrattuale da presentarsi sotto forma di prospetto informativo europeo standardizzato”.

L'obiettivo del codice è quello di garantire la trasparenza e la comparabilità dell'informazione.

**Campo d'applicazione del codice volontario**

Il codice si applica alle informazioni che i consumatori devono ricevere in relazione ai contratti di mutuo, nazionali e transfrontalieri, destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali.

**Definizione di “mutuo destinato all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali” (“mutuo casa”) ai fini dell'applicazione del codice.**

Un mutuo destinato all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali (o “mutuo casa”) è un credito concesso al consumatore per l'acquisto o la trasformazione dell'immobile privato che quest'ultimo possiede o ha intenzione di acquistare, garantito da un'ipoteca su un immobile di proprietà o da altra garanzia comunemente usata a tali fini in uno Stato membro.

I mutui che rientrano nel campo d'applicazione della direttiva 87/102/CE sul credito al consumo sono esclusi dall'ambito del presente codice.

## PARTE I : CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

Il codice volontario è attuato attraverso la seguente procedura:

1. Le associazioni europee del settore creditizio che hanno sottoscritto l'accordo daranno pubblicamente annuncio del loro impegno a rispettare il codice.
2. Ognuna delle associazioni europee del settore creditizio invierà una raccomandazione ufficiale ai suoi membri nazionali per invitarli ad:
  - 2.1 annunciare pubblicamente la loro adesione al codice;
  - 2.2 adottare tutte le misure necessarie a dare effettiva applicazione al codice e, segnatamente, inviare tutti i singoli istituti che decidono di aderire al codice ad:
    - 2.2.1. annunciare, entro 6 mesi dalla ratifica del codice, il loro impegno a rispettare il codice stesso;
    - 2.2.2. rendere pubblica la loro adesione al codice; e
    - 2.2.3. notificare al registro centrale (vedasi paragrafo 7.2) il loro impegno a rispettare il codice nonché la data di attuazione.

L'attuazione dovrebbe avvenire entro 12 mesi dalla data di notifica dell'impegno a rispettare il codice.

3. Il codice sarà reso pubblico e ve ne saranno degli esemplari disponibili presso tutte le filiali dei singoli istituti aderenti al codice.
4. Gli esemplari del codice messi a disposizione conterranno tutti il nome, l'indirizzo e il numero di telefono dell'organismo competente a cui i consumatori potranno rivolgersi in caso di difficoltà nell'applicazione del codice.
5. I consumatori saranno informati dell'esistenza e della disponibilità del codice a mezzo di una avviso contenuto nel "prospetto informativo europeo standardizzato".
6. Le associazioni europee del settore creditizio pubblicheranno un rapporto annuale sui progressi fatti nell'attuazione del codice.
7. La commissione europea ha indicato che:
  - 7.1 sorveglierà l'attuazione e l'efficacia del codice; e
  - 7.2 farà in modo che sia istituito un registro centrale che indichi quali istituti offrono mutui casa e quali, tra questi, hanno adottato il codice;
  - 7.3 emanerà una raccomandazione contenente il codice volontario, così come previsto nel documento (COM (1999) 232 DEL 11.05.99);
  - 7.4 farà, entro i due anni successivi a tale raccomandazione, il punto sul funzionamento del codice sulla base dei risultati della sua attività di controllo, dei rapporti annuali sui progressi fatti delle associazioni europee del settore creditizio ed ogni altra informazione disponibile.

Immediatamente dopo, e sotto l'egida della Commissione europea il codice sarà sottoposto, da parte di tutti i partecipanti alla discussione, ad una revisione sulla base dei risultati della valutazione della Commissione.

8. L'adesione al codice sarà aperta anche ad altri istituti che non facciano parte delle associazioni europee del settore creditizio che lo abbiano adottato.

**PARTE II : CODICE DI CONDOTTA VOLONTARIO PER I MUTUI DESTINATI ALL'ACQUISTO O ALLA TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI ("MUTUI CASA")**

Questo documento costituisce un codice di condotta volontario (d'ora in poi "codice"), concernente l'informativa di natura non contrattuale da fornire al consumatore in relazione ai mutui casa. Il codice costituisce il nucleo dell'accordo europeo su un codice volontario per tali contratti di mutuo (conti definiti nell'accordo), che è stato negoziato e concordato tra le associazioni europee dei consumatori e le associazioni europee del settore creditizio.

Gli istituti firmatari del codice s'impegnano a fornire al consumatore, conformemente alle condizioni di attuazione concordate e nella forma descritta qui appresso:

- informazioni generali a proposito dei mutui offerti;
- informazioni personalizzate allo stadio precontrattuale da presentarsi sotto forma di "prospetto informativo europeo standardizzato".

La decisione definitiva se accettare o meno l'offerta di un credito da parte dell'ente offerente spetta al consumatore

## 1. **Informazioni generali che devono essere fornite al consumatore**

L' informativa iniziale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali deve comprendere o essere accompagnate dalle seguenti informazioni presentate nello stesso formato utilizzato per presentare l' informativa iniziale:

A – Istituto erogante il mutuo:

1. Nome e indirizzo dell' istituto;
2. Nome e indirizzo dell' eventuale intermediario.

B – Contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali:

1. Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata;
2. Forme di garanzia;
3. Descrizione dei tipi di mutuo disponibili con una breve descrizione delle differenze tra i prodotti a tasso fisso e quelli a tasso variabile, comprese le relative implicazioni per il consumatore;
4. Tipo di tassi d' interesse – fissi, variabili, e combinazioni degli stessi;
5. Indicazione del costo per il consumatore di un contratto tipo di mutuo;
6. Una lista delle spese attinenti alla stipula del contratto, quali le spese amministrative, di assicurazione, legali, d'intermediazione, ...
7. Le diverse opzioni di cui può avvalersi il mutuatario per restituire la somma all' istituto erogante (compresi numero, frequenza e importo delle eventuali rate);
8. L' eventuale possibilità di rimborso anticipato (e, in tal caso, a quali condizioni);
9. L' eventuale necessità di una perizia sul valore dell' immobile e, in tal caso, chi debba incaricarsi della sua esecuzione;
10. Informazioni generali su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su dove ottenere ulteriori indicazioni;
11. La durata dell' eventuale periodo di riflessione;
12. La conferma che l' istituto aderisce al codice, e l' indicazione della disponibilità presso l' istituto di esemplari dello stesso.

2. **Informazioni che devono essere presentate sotto forma di “prospetto informativo europeo standardizzato”**

Il contenuto del “prospetto informativo europeo standardizzato” è il seguente.

<b>PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO (ESIS)</b>	
<p><b>Questo prospetto informativo è parte integrante del “codice volontario di condotta in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all’acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali”, di cui può ottenere copia presso il Suo istituto di credito.</b></p>	

<b>Voci</b>	<b>Descrizione</b>
<i>Testo introduttivo</i>	<p>“Questo documento non costituisce un’offerta al pubblico.</p> <p>Le cifre sono riportate in buona fede e costituiscono un’esatta riproduzione dell’offerta che l’istituto di credito potrebbe proporre stanti le attuali condizioni di mercato e sulla base delle informazioni disponibili. Si tenga presente, tuttavia, che le cifre potrebbero variare in funzione delle condizioni del mercato.</p> <p>Il fatto di fornire le presenti informazioni non obbliga l’istituto ad accordare il prestito”</p>
1 Istituto di credito che eroga il mutuo	
2 Descrizione del prodotto	<p>Questa sezione deve fornire una descrizione breve ma chiara del prodotto.</p> <p>Si deve precisare se si richiede, come garanzia, un’ipoteca sull’immobile oppure un’altra garanzia comunemente usata.</p> <p>Si deve precisare se il prodotto offerto si configura come un mutuo di soli interessi (che, cioè, prevede il rimborso del capitale con la restituzione di una somma in unica soluzione alla fine del contratto) oppure un mutuo a pagamento rateale (che, cioè, prevede la restituzione di capitale e interessi durante tutta la durata del contratto).</p> <p>Si deve precisare se le condizioni del mutuo dipendono o meno dalla disponibilità, da parte del consumatore, di una parte del capitale (magari espressa in termini percentuali sul valore dell’immobile).</p> <p>Qualora la concessione del mutuo dipenda dalla garanzia di un terzo, questo deve essere espressamente specificato.</p>
3. Tasso nominale d’interesse (indicare il tipo di tasso d’interesse e la durata del periodo in cui rimane fisso)	<p>Questa sezione deve fornire informazioni sulla condizione principale del prestito – il tasso d’interesse. Se il tasso è variabile, la descrizione deve comprendere tutte le precisazioni relative alle modalità di variazione del tasso d’interesse, compresi, ad esempio, la periodicità delle revisioni, i periodi di blocco dei tassi e le relative penalità, i tetti massimi e minimi, ecc.</p> <p>La descrizione deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- precisare se il tasso d’interesse variabile è indicizzato o meno; e</li> <li>- in caso affermativo, fornire precisazioni sull’indicizzazione</li> </ul>
4. Tasso annuo effettivo globale (TAEG) basato sulla regolamentazione nazionale o, ove applicabile, tasso effettivo.	<p>Qualora l’importo del TAEG non sia stabilito dalla legislazione nazionale, deve essere usato il tasso effettivo equivalente.</p>
5. Ammontare del finanziamento concesso e valuta	
6. Durata del contratto	
7. Numero e frequenza dei pagamenti (può variare)	
8. Per i mutui rateali, ammontare di ogni rata (può variare)	

<p>9. Per i mutui da estinguersi in unica soluzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- importo di ciascun pagamento periodico d'interessi;</li> <li>- importo di ciascun pagamento periodico destinato al mezzo di rimborso</li> </ul>	<p>L'istituto erogante deve fornire un'indicazione – reale o illustrativa -:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) degli importi di ciascun pagamento periodico d'interessi in funzione della frequenza dei pagamenti (vedasi al punto 7);</li> <li>b) degli importi di ciascun pagamento periodico allo strumento finanziario previsto per l'ammortamento (vedasi al punto 7).</li> </ul> <p>L'istituto erogante deve avvertire, se del caso, che lo strumento finanziario potrebbe non coprire l'importo integrale del prestito.</p> <p>Qualora lo stesso istituto erogante fornisca lo strumento finanziario e lo abbia ricompreso nell'offerta, si deve specificare se l'offerta sia o meno legata all'accettazione, da parte del consumatore, di tale strumento finanziario.</p>
<p>10. Eventuali spese accessorie non ricorrenti</p>	<p>Si deve fornire una lista delle spese iniziali non ricorrenti che il consumatore deve affrontare all'atto della stipulazione del contratto di mutuo.</p> <p>Qualora tali spese dipendano, direttamente o indirettamente, dall'istituto erogante, quest'ultimo deve fornire una stima di tali spese.</p> <p>Qualora le spese siano dovute indipendentemente dall'esito della domanda di finanziamento, questo deve essere specificato.</p> <p>Tali spese possono, ad esempio, comprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spese amministrative</li> <li>- spese legali</li> <li>- spese per la perizia sul valore dell'immobile.</li> </ul> <p>Qualora l'offerta sia condizionata a che il consumatore si avvalga per tali servizi dell'istituto erogante (ammesso che ciò sia permesso ai sensi della legislazione nazionale), deve essere specificato.</p>
<p>11. Spese accessorie ricorrenti (escluse quelle di cui al punto 8)</p>	<p>Questa lista deve comprendere, ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurazione in caso di mancato pagamento (in caso di disoccupazione/premiorienza</li> <li>- assicurazione contro gli incendi</li> <li>- assicurazione sulla casa e su quanto si trovi nella stessa.</li> </ul> <p>Qualora l'offerta sia condizionata a che il consumatore si avvalga per tali servizi dell'istituto erogante (ammesso che ciò sia permesso ai sensi della legislazione nazionale), deve essere specificato.</p>
<p>12. Rimborso anticipato</p>	<p>L'istituto erogante deve indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se vi è possibilità di rimborso anticipato e a quali condizioni;</li> <li>- gli eventuali oneri imputabili.</li> </ul> <p>Qualora non fosse possibile precisare tali oneri a questo stadio, l'istituto erogante deve indicare che sarà richiesto il pagamento di una somma sufficiente a recuperare i costi sostenuti dall'istituto erogante per la risoluzione del contratto.</p>
<p>13. Meccanismo interno per i reclami</p>	<p>Nome, indirizzo e numero di telefono di un punto di contatto.</p>
<p>14. Piano di ammortamento illustrativo</p>	<p>L'Istituto erogante deve fornire uno schema indicativo e riassuntivo del piano d'ammortamento comprendente, almeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'importo dei pagamenti mensili o trimestrali (se del caso) per il primo anno;</li> <li>- seguito dagli importi annuali complessivi per tutta la durata del contratto.</li> </ul> <p>Lo schema deve contenere gli importi relativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al capitale già restituito</li> <li>- agli interessi</li> <li>- al capitale che rimane da restituire</li> <li>- a ciascuna rata</li> <li>alla somma di capitale ed interessi</li> </ul> <p>Si deve specificare che lo schema è puramente indicativo. Qualora il mutuo proposto abbia un tasso d'interesse variabile, lo schema deve contenere un avvertimento in tal senso.</p>
<p>15. Obbligo di domiciliazione del conto bancario e della retribuzione presso l'istituto erogante</p>	

## “ INFORMAZIONI GENERALI ”

(previste dalla Sez. 1 del Codice)

### GLOSSARIO

#### DEI TERMINI TECNICI UTILIZZATI NELL'INFORMATIVA ALLA CLIENTELA SUI MUTUI CASA

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

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

**Mutuo a tasso misto:** 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.

**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 di interesse 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 singola rate.

### IMPLICAZIONI PER IL CONSUMATORE

#### Conseguenti alla scelta del tasso di interesse del mutuo

Il **mutuo a tasso fisso** dà al consumatore la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato. Questo è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

Il **mutuo a tasso variabile** consente al consumatore di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca rate di mutuo variabili nel corso della vita del mutuo, in relazione all'andamento dei tassi di interesse di mercato.

Il **mutuo a tasso misto** consente al consumatore di alternare a tempi prestabiliti contrattualmente gli effetti del tasso fisso e del tasso variabile. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca non prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso.

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