

**Decreto anti-crisi.** Una disposizione di vigilanza della Banca d'Italia detta le indicazioni sui contratti legati al tasso della Bce

# Mutui, informativa più completa

L'Euribor non sarà l'unico riferimento per determinare il costo del denaro per i clienti

Angelo Busani

Una più completa pubblicità delle condizioni dei mutui mediante una nuova documentazione informativa circa le caratteristiche dei prodotti offerti dalle banche per l'acquisto dell'abitazione principale: è questo lo scopo dell'istruzione di vigilanza datata 30 dicembre 2008 e diramata dalla Banca d'Italia sul proprio sito internet (il testo è riportato qui in basso), in conseguenza dell'articolo 2, comma 5, del decreto legge 29 novembre 2008 n. 185 (non ancora convertito in legge).

## Il tasso europeo

Questa norma impone, dal 1° gennaio 2009, alle banche che offrono alla clientela mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale, di assicurare ai clienti la possibilità di stipulare tali contratti a tasso

variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca centrale europea (Bce).

La ragione della norma è da ricercare probabilmente nella considerazione che le turbolenze finanziarie degli ultimi mesi del 2008 avevano provocato un tale sconquasso nel mercato interbancario (e cioè nelle relazioni finanziarie tra le banche) da rendere l'Euribor un parametro non più affidabile. Cosicché la legge ora impone, per i consumatori che lo desiderino, di ancorare il proprio mutuo al più

## LA TRASPARENZA

Dal 1° marzo necessario fornire un nuovo corredo di informazioni sui prestiti per l'acquisto della prima casa

stabile tasso Bce piuttosto che al più volatile Euribor.

In altri termini, oltre alla tradizionale offerta di prodotti ancorati all'Euribor (e cioè al tasso della provvista interbancaria e quindi al tasso che una banca paga a un'altra banca per farsi prestare denaro), d'ora innanzi la clientela bancaria dovrà disporre di prodotti ancorati al tasso praticato dalla Bce e che esprime le condizioni alle quali la Bce stessa è disposta ad effettuare transazioni con il mercato. Tanto è vero che il tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali, che forniscono la maggior parte della liquidità necessaria all'eurosistema, segnala al mercato l'orientamento di politica monetaria della Bce.

## Gli effetti

Sotto il profilo dell'importo

della rata, non dovrebbe comunque cambiare nulla, in quanto le banche applicheranno spread diversi a seconda che il parametro di riferimento per il calcolo della rata variabile sia l'Euribor o il tasso Bce. Quest'ultimo è naturalmente più basso del primo e probabilmente sui mutui a tasso Bce gli spread saranno maggiori rispetto ai mutui denominati in Euribor.

La norma che impone alle banche di offrire anche prodotti targati Bce sancisce altresì l'obbligo che il tasso complessivo applicato in tali contratti «sia in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte»; e che quindi l'adozione del parametro di indicizzazione ancorato alle condizioni Bce non costituisca una ragione per aumentare il carico dei clienti

nel pagamento delle rate.

## La trasparenza

Nelle sue istruzioni, la Banca d'Italia coglie l'occasione non solo per assicurare la trasparenza delle informazioni circa queste nuove tipologie di mutuo, ma anche per ampliare il panorama informativo delle banche circa i propri prodotti. Infatti, viene prescritto che «sia fornita alla clientela un'informativa riguardante tutte le tipologie di mutuo offerte dalla banca stessa, che agevoli le scelte del cliente verso prodotti potenzialmente più confacenti alle sue esigenze».

Sotto questo profilo, le banche dovranno indicare in modo chiaro le caratteristiche e i rischi tipici delle varie operazioni di mutuo proposte alla clientela, e ciò in modo tale da

## Le regole

### Le indicazioni

Nelle comunicazioni sui mutui, ai clienti andranno fornite le indicazioni sul tasso di interesse, con l'indicazione se si tratta di tasso fisso o variabile. In quest'ultimo caso va indicato lo spread, il parametro di riferimento e l'ammontare del tasso al momento della pubblicità. Vanno indicate inoltre la durata minima e massima del mutuo, le modalità di ammortamento e la periodicità delle rate

### La decorrenza

Le nuove informazioni dovranno essere utilizzate a partire dal 1° marzo 2009

agevolare la comprensione delle principali differenze tra i diversi prodotti offerti.

Dal 1° marzo le banche dovranno predisporre un documento con le informazioni sui mutui offerti. In particolare, dovranno almeno essere oggetto di pubblicizzazione, in relazione ai vari prodotti: a) il tasso di interesse (l'indicazione se si tratta di tasso fisso o variabile; e, in caso di tasso variabile, lo spread, il parametro di riferimento e l'ammontare del tasso al momento della pubblicità); b) la durata minima e massima del mutuo; c) le modalità di ammortamento; d) la periodicità delle rate.

Il documento dovrà essere inviato, in occasione della prima comunicazione utili (comunque non oltre il 15 aprile) anche ai clienti che hanno un mutuo in essere con la banca.

## Le istruzioni di Via Nazionale

# Chiamata anche per i vecchi clienti

Pubblichiamo la disposizione di vigilanza relativa a «Mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale. Disposizioni di trasparenza ai sensi del D.L. n. 185/2008» diffusa dalla Banca d'Italia.

Secondo quanto previsto dall'articolo 2, comma 5 del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, recante «Misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale», in corso di conversione (d'ora in avanti, il «decreto legge»)

(1), a partire dal 1° gennaio 2009, le banche che offrono mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale (d'ora in avanti, «mutui») sono tenute ad assicurare alla clientela la possibilità di stipulare tali contratti a un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea. Il tasso complessivo applicato in tali contratti deve essere in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte.

Alla Banca d'Italia è affidato

il compito di dettare disposizioni volte ad assicurare adeguata pubblicità e trasparenza all'offerta di tali contratti e alle relative condizioni.

In relazione a ciò, le banche che offrono mutui sono tenute a predisporre, con riferimento al nuovo contratto indicato in premessa e a decorrere dal 1° gennaio 2009, la documentazione di trasparenza in conformità alle vigenti disposizioni in materia (2). Considerata, inoltre, la complessità e la diversificazione delle tipologie di mutuo offerte dalle banche, alle quali si aggiunge ora, obbli-

gatoriamente, quella introdotta dal decreto legge, e al fine di pubblicizzare meglio l'esistenza di quest'ultima nell'ambito del ventaglio delle offerte della banca, si ritiene opportuno che sia fornita alla clientela un'informativa riguardante tutte le tipologie di mutuo offerte dalla banca stessa, che agevoli le scelte del cliente verso prodotti potenzialmente più confacenti alle sue esigenze.

Pertanto, a decorrere dal 1° marzo 2009, le banche che offrono mutui in Italia predisporgono - in aggiunta alla documentazione specifica re-

lativa a ciascun contratto offerto, redatta ai sensi della vigente disciplina sulla trasparenza delle condizioni contrattuali (3) - un documento contenente informazioni generali sulle diverse tipologie di mutui offerti, il quale:

a) elenca tutti i prodotti di mutuo offerti dalla banca, facendo rinvio ai rispettivi fogli informativi per la pubblicizzazione delle condizioni economiche e contrattuali specificamente riguardanti i prodotti in questione; b) indica in modo chiaro le caratteristiche e i rischi tipici delle operazioni di mutuo di cui al punto a), secondo modalità tali da agevolare per la clientela la comprensione delle principali differenze tra i diversi prodotti of-

ferti. Il documento riporta altresì, per ciascuno dei prodotti in questione, almeno: i) il tasso di interesse (in caso di previsione di un tasso variabile, sono indicati lo spread, il parametro di riferimento e l'ammontare del tasso al momento della pubblicità, con l'avvertenza che si tratta di un mero esempio) (4); ii) la durata minima e massima del mutuo; iii) le modalità di ammortamento; iv) la periodicità delle rate; c) è messo a disposizione del cliente nei casi e secondo le modalità previste per i fogli informativi (5); d) è inviato, in occasione della prima comunicazione periodica utile (e comunque non oltre il 15 aprile 2009), ai clienti che hanno un mutuo

in essere con la banca.

(1) Pubblicato sul Supplemento ordinario alla «Gazzetta Ufficiale» n. 280 del 29 novembre 2008 - Serie generale.

(2) Titolo VI del Testo unico bancario; sezione IV-bis del titolo III, parte III del Codice del consumo; deliberazione del Cier 4 marzo 2009; Istruzioni di vigilanza per le banche, Titolo X, Capitolo 1. (3) Si veda nota 2.

(4) I valori possono essere anche riportati nel loro ammontare massimo.

(5) Titolo X, Capitolo 1, Sezione II, paragrafi 3, 4 e 5 delle Istruzioni di vigilanza per le banche. Si veda altresì le precisazioni pubblicate nel Bollettino di Vigilanza n. 12 del 2005.

## NOTIZIE

### In breve

#### INAIL

### Proroga allo sconto del premio pesca

La Finanziaria ha esteso per il 2009 lo sconto dell'80% del premio riservato al settore della pesca, già prorogato dalla Finanziaria 2008, con conseguente riduzione al 20% dell'importo dovuto a titolo di premio anticipato. Con la nota n. 5 del 2 gennaio, l'Inail fornisce, a sua volta, le istruzioni per l'applicazione all'autoliquidazione 2008/2009 dei benefici contributivi (DL 457/97 convertito con legge 30/08) a favore delle imprese che esercitano la pesca costiera, nelle acque interne e lagunari, con e senza dipendenti.

#### COMUNE DI NAPOLI

### Autocertificazione per condoni edilizi

La giunta comunale di Napoli ha approvato lo slittamento al 30 giugno 2009 dei termini per la presentazione dei modelli in autocertificazione per il condono edilizio. La proroga fa slittare di altri sei mesi anche i termini per la conclusione delle verifiche di conformità, per il rilascio dei provvedimenti formali e per i controlli a campione.

#### AGRICOLTURA

### Via ai programmi di comunicazione

Il ministero dell'Agricoltura, con decreto del 18 dicembre, pubblicato in «Gazzetta Ufficiale» n. 1 del gennaio 2009 indica i criteri e la modalità per la concessione di contributi per la realizzazione di Programmi di Comunicazione nelle politiche agroalimentari. Le richieste vanno presentate da organizzazioni professionali e cooperative attive nel settore agroalimentare o da società di servizi di tali soggetti.

www.formazione.ilsole24ore.com/annual

Il Sole 24 ORE

FORMAZIONE24ORE  
ANNUAL ED EVENTI

# GRANDI TEMI, MASSIMI ESPERTI.

## ANNUAL ED EVENTI 2009 DEL SOLE 24 ORE

Gli incontri dedicati alle alte direzioni, ai rappresentanti delle istituzioni e del governo e ai professionisti di maggior spicco nei principali settori.

**4° Summit Made in Italy**  
Milano, marzo

**3° Forum IAS**  
Milano, marzo

**3° Forum Cultura d'Impresa**  
Milano, marzo

**3° Forum imprese e professioni nell'Economia Digitale**  
Milano, aprile

**10° TMT Summit**  
Milano, aprile

**3° Corporate Governance**  
Milano, maggio

**Luxury Goods Summit**  
Milano, maggio

**6° Forum Edilizia e Territorio**  
Roma, giugno

**3° Forum Turismo**  
Milano, giugno

**9° Italian Energy Summit**  
Milano, settembre

**11° Annual Assicurazioni**  
Milano, ottobre

**2° Forum Architettura**  
Milano, ottobre

**3° Retail Summit**  
Milano, ottobre

**7° Annual Economia e Finanza**  
Milano, novembre

**4° E-Health Forum**  
Milano, novembre

### EVENTI

**14° Gli incontri di Tutorisparmio**  
Milano, marzo

**Gli incontri di Job24**  
Milano, settembre

Un ringraziamento ai 15.000 partecipanti e ai 550 relatori, alle imprese e Istituzioni che hanno condiviso un anno di successi in qualità di sponsor e partner del Sole 24 ORE Formazione. In particolare a:

- |                                               |                            |                            |                                                             |                           |                                      |                              |                               |
|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| > 3M Italia                                   | > Aria                     | > Bizeta                   | > Dun & Bradstreet                                          | > Genworth Financial      | > Microsoft                          | > Provincia di Milano        | > Sungear                     |
| > A.T. Kearney                                | > Assafrica & Mediterraneo | > BlackBerry               | > EGL                                                       | > Gi Group                | > Ministero dello Sviluppo Economico | > Prysman                    | > Tarida - Gruppo Delta       |
| > A2A                                         | > Assintel                 | > BlackRock Merrill Lynch  | > ENI                                                       | > Gruppo Engineering      | > Morgan Stanley                     | > Quercia Software           | > Telecom Italia              |
| > Accenture                                   | > Assofin                  | > BNL - Gruppo BNP Paribas | > EPTA                                                      | > Gruppo Imprese          | > MPS Banca d'Impresa                | > Reag                       | > The Boston Consulting Group |
| > Accor Services                              | > ASSOGAS                  | > Bticino                  | > Ericsson                                                  | > Fotovoltaiche Italiane  | > Natixis                            | > Regione Lombardia          | > TLS                         |
| > ACEPI                                       | > Assoprevidenza           | > Caggemini                | > Ernst & Young                                             | > Gruppo Mossi & Ghisolfi | > NCR Italia                         | > Robert Half                | > TNT Post                    |
| > ADI Associazione per il Disegno Industriale | > Assorel                  | > Cisco                    | > Esco Energy                                               | > Gruppo MutuiOnline      | > Nestlé                             | > Sace                       | > Toffoletto Studio Legale    |
| > ADICO                                       | > Assosolare               | > Coca-Cola HBC Italia     | > Euronet Worldwide                                         | > Haier                   | > NetApp                             | > Salini Costruttori         | > Top Consult                 |
| > ADM                                         | > Assotelecomunicazioni    | > Commissione Europea      | > Exact Software                                            | > HP Italia               | > Nokia                              | > Sanpellegriano             | > Towers Perrin Tillinghast   |
| > Advanced Capital                            | -Asstel                    | > Comune di Milano         | > Fashion District Group                                    | > IBM                     | > Nokia for Business                 | > SAS                        | > Trading Lab                 |
| > AE                                          | > Assurant                 | > Confindustria AICA       | > Federutility                                              | > Inaz                    | > Norton Rose                        | > SCOA                       | > Unicredit Group             |
| > AICEP                                       | > Asti Spumante            | > Coty Prestige            | > Ferrarelle                                                | > InfoCert                | > OICE                               | > Seri.co                    | > Upim                        |
| > AIEE                                        | > Astoi                    | > Crif                     | > FIAMP Federazione Italiana dell'Accessorio Moda e Persona | > Ingenico                | > Peugeot                            | > SIA-SSB                    | > Ventyx                      |
| > AIGET                                       | > Atal Energia             | > D'Antona & Partners      | > Fimit SGR                                                 | > Interoute               | > Piacenza Cashmere                  | > Simest                     | > Vodafone                    |
| > Alcatel Lucent                              | > Autostrade per l'Italia  | > Dada                     | > Fitch Ratings                                             | > Intesa Sanpaolo         | > Pirelli RE                         | > Siram - Veolia Environment | > Wi-Next                     |
| > Anas                                        | > Azimut                   | > Damiani                  | > Fuitu Siemens                                             | > Kerakoll                | > Poligrafica Sanfaustino            | > Société Générale           |                               |
| > Anasf                                       | > Banca Aletti             | > Data Sys                 | > Gabetti                                                   | > KPMG                    | > Pramerica                          | > Sorigenia                  |                               |
| > ANIA                                        | > Banca IMI                | > DHL                      |                                                             | > Manpower                | > PricewaterhouseCoopers             | > STR                        |                               |
| > Arca SGR                                    | > Banca Network            | > Dole                     |                                                             | > Marsh                   | > Procter & Gamble                   | > Studio Legale Manzato      |                               |

Servizio Clienti:  
Tel. 02 4587.020 Fax 02 4587025  
e-mail info@formazione.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE  
La cultura dei fatti

Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2000

Il Sole 24 ORE Formazione  
Milano - via Monte Rosa, 91  
www.formazione.ilsole24ore.com