

Immobiliare. Il Cidr chiede trasparenza e più ampia informativa precontrattuale

Più tutele per chi sottoscrive mutui

Angelo Busani

■ Al fine di realizzare un mercato trasparente ed efficiente per il credito immobiliare e di garantire ai consumatori un elevato livello di protezione, il Cidr ha emanato il decreto 29 settembre 2016 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 241 del 14 ottobre) per dare attuazione alle norme del Testo unico bancario in tema di

CORRETTEZZA

Gli annunci dovranno specificare la propria natura di messaggio pubblicitario e indicare che è disponibile altra documentazione

credito immobiliare ai consumatori (gli articoli 120-quinquies e seguenti del d. lgs. 385/1993).

Il Cidr anzitutto sollecita a rendere ai consumatori informazioni corrette, chiare, comprensibili e non ingannevoli, adeguate allo strumento di comunicazione utilizzato, alle caratteristiche del contratto di credito e, quando personalizzate, alle esigenze del consumatore, così da favorire il confronto tra le diverse offerte di credito sul mercato e di consen-

re al consumatore di valutarne le implicazioni e assumere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto di credito.

In particolare, quando le informazioni sono contenute in documenti, essi devono essere redatti secondo modalità che ne assicurino la leggibilità grafica, la semplicità sintattica, la chiarezza lessicale, la logica di struttura e devono essere presentati in modo coerente con lo strumento di comunicazione utilizzato.

Quanto agli annunci pubblicitari, il Cidr richiede che essi contengano un esempio rappresentativo chiaro, conciso e realistico; se poi non riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito, gli annunci devono specificare la propria natura di messaggio pubblicitario e indicare che è a disposizione della clientela la documentazione prevista per l'informativa precontrattuale.

Il decreto dedica inoltre una particolare attenzione all'informativa precontrattuale: prima della conclusione del contratto di credito la banca deve assicurare che il consumatore possa ottenere agevolmente e gratuitamente chiarimenti che gli con-



Cidr

● Il Testo unico bancario attribuisce al Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio (Cidr) la vigilanza in materia di credito e di tutela del risparmio.

Nella regolamentazione dell'attività delle banche e degli altri intermediari finanziari disciplinati dal Testo unico, il Cidr delibera, su proposta della Banca d'Italia, principi e criteri per l'esercizio della vigilanza. Le deliberazioni in tema di trasparenza delle condizioni contrattuali concernenti le operazioni e i servizi bancari e finanziari sono assunte su proposta della Banca d'Italia d'intesa con la Consob. Tra le funzioni del Cidr rientra anche il rilascio di "parere conforme" sull'emissione di prestiti obbligazionari da parte delle Regioni a statuto ordinario e della Valle d'Aosta.

sentano di valutare se il contratto proposto sia adatto alle proprie esigenze e alla propria situazione finanziaria. La banca deve poi rispondere alle domande formulate dal consumatore sulla documentazione precontrattuale fornita, sulle caratteristiche del contratto proposto e sugli effetti che possono derivargli a seguito della sua conclusione.

Con riferimento infine ai finanziamenti in valuta estera, il decreto stabilisce che il consumatore ha il diritto di convertire la valuta estera in cui è denominato il credito, quando, rispetto al momento della conclusione del contratto, si è verificata una variazione del tasso di cambio pari o superiore al venti per cento. Per l'esercizio del diritto di conversione, il consumatore può essere tenuto a pagare al finanziatore, se previsto dal contratto di credito, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione del finanziamento in una valuta diversa da quella in cui era denominato il credito al momento della conclusione del contratto.