

la chiarezza del contratto

A volte i contratti di mutuo sono di difficile comprensione. Questo in parte è dovuto alla necessità di utilizzare termini tecnici insostituibili; certamente uno sforzo di semplificazione garantirebbe un rapporto più chiaro tra banche e clienti.

I consumatori, ai sensi del Codice del consumo (Decreto Legislativo 206/2005), hanno un vero e proprio diritto a una informazione esauriente - chiara e comprensibile - principio che, già a partire dal 1° ottobre 2003, in forza di una delibera del C.I.C.R. (Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio), era contenuto nella disciplina nazionale sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e che, oggi, è sancito, con riguardo al **credito immobiliare ai consumatori**, nel Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (artt. da 120 *quinquies* a 120 *noviesdecies* del D.Lgs. 1-9-1993 n. 385).

Per effetto di quest'ultima normativa e della delibera C.I.C.R. di cui al D.M. 29-09-2016, le banche sono anzitutto tenute a mettere a disposizione del cliente, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, nei locali aperti al pubblico o sul sito internet della banca, un **foglio informativo**, il quale deve contenere le informazioni generali relative ai contratti di credito offerti dalla banca, tra cui:

- le informazioni sulla banca;
- le finalità per le quali il credito può essere utilizzato;
- la tipologia di garanzie accettate e, in caso di ipoteca, la necessità di una valutazione del bene immobile dato in garanzia;
- la possibile durata del contratto;
- le tipologie disponibili del tasso di interesse, l'importo e il costo totale del credito, l'importo totale dovuto dal consumatore;
- il TAEG;
- le spese non incluse nel costo totale del credito;
- le modalità di rimborso del credito;
- le possibili conseguenze per il caso di inadempimento degli obblighi contrattuali;
- la descrizione delle informazioni e dei documenti che il consumatore dovrà fornire alla banca per la valutazione della sua affidabilità economico-finanziaria, con l'avvertimento che, in caso non fossero presentati nei tempi

richiesti, il credito potrà non essere concesso;

- una volta che il consumatore avrà anche fornito le informazioni circa le proprie esigenze, la propria situazione finanziaria e le proprie preferenze, la banca dovrà consegnare tempestivamente e in tempo utile al medesimo un modulo denominato **P.I.E.S.** (Prospetto Informativo Europeo Standardizzato), redatto in conformità al modello previsto dalla Banca d'Italia nel Provvedimento 30 settembre 2016 (Allegato 4E);
- caratteristica del P.I.E.S. è quella di fornire un'**informativa personalizzata** al cliente relativa al prodotto individuato come preferibile.

Il P.I.E.S. contiene, tra l'altro, l'indicazione del tasso nominale e di quello effettivo, la durata, le rate e i relativi importi, le spese accessorie, recando, in allegato, nel caso di tasso di interesse fisso o di rimborso differito degli interessi, una tabella di ammortamento esemplificativa.

Il cliente è così in grado di valutare più agevolmente e soprattutto di confrontare le condizioni di mutuo proposte dalle diverse banche e di scegliere l'offerta più conveniente, prendendo una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto.

Prima della conclusione del contratto di mutuo, il consumatore ha diritto a un periodo di riflessione di almeno sette giorni, che decorrono da quando riceve l'offerta dalla banca, periodo durante il quale l'offerta rimane vincolante per la banca ma non per il consumatore, che potrà accettarla in qualsiasi momento.

L'offerta viene fornita dalla banca al consumatore su supporto cartaceo o altro supporto durevole e include la bozza del contratto di credito.

La consegna di tale bozza non impegna le parti alla conclusione del contratto. È senz'altro da raccomandare al consumatore un'attenta lettura di tutte le clausole economiche e normative della bozza fornita (e di tutti i suoi allegati), anche facendola leggere al notaio di fiducia o alle Associazioni dei consumatori, così da poter richiedere per tempo eventuali modifiche e correzioni.

La proposta è accompagnata, altresì, dalla consegna del P.I.E.S. solo qualora il modulo non sia stato fornito in precedenza al consumatore o le caratteristiche dell'offerta siano diverse da quelle contenute nel P.I.E.S. in precedenza fornito al consumatore.

Scelta la banca finanziatrice, è, poi consigliabile che il cliente, con congruo anticipo rispetto alla conclusione del contratto, richieda una copia completa del

testo contrattuale per una ultima, ponderata valutazione finale del contenuto.

Al contratto di mutuo dovrà essere unito un documento di sintesi volto a fornire al cliente con chiara evidenza un riassunto delle più significative condizioni contrattuali ed economiche.

Se si incontrano difficoltà nella comprensione di tali documenti e delle indicazioni fornite dai funzionari di banca, ci si può rivolgere sia alle Associazioni dei consumatori, sia al notaio, che daranno le informazioni e le spiegazioni del caso.

Qualunque cliente ha il diritto di scegliere il notaio di propria fiducia: può rivolgersi a esso senza soggezione, anche prima della scelta definitiva della banca, allo scopo di ottenere informazioni e consigli.