

# COMMISSIONE

## RACCOMANDAZIONE DELLA COMMISSIONE

del 1° marzo 2001

### sull'informativa precontrattuale fornita ai consumatori dagli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione

[notificata con il numero C(2001) 477]

(Testo rilevante ai fini del SEE)

(2001/193/CE)

LA COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 211, secondo trattino,

considerando quanto segue:

- (1) La realizzazione di un mercato unico per i servizi finanziari, che offra ai consumatori un alto livello di tutela, costituisce un obiettivo prioritario per la Comunità. La stipulazione di un contratto di mutuo per la casa d'abitazione è spesso il più importante impegno finanziario che il consumatore assume. L'offerta di mutui per la casa d'abitazione è, nell'ambito dei servizi finanziari, un settore che può trarre benefici considerevoli dall'incremento degli scambi transfrontalieri, purché siano predisposte adeguate misure di protezione.
- (2) In questo contesto è indispensabile che le informazioni precontrattuali riguardanti le condizioni alle quali i mutui per la casa d'abitazione vengono offerti nell'ambito della Comunità siano trasparenti e comparabili. A tal fine è opportuno che gli istituti di credito offerenti mutui per la casa d'abitazione siano invitati a fornire ai consumatori due tipi di informativa armonizzata: una contenente informazioni generali e l'altra informazioni personalizzate. Le informazioni personalizzate dovrebbero essere fornite secondo un modello scritto uniforme, denominato «prospetto informativo europeo standardizzato».
- (3) Le singole informazioni generali e personalizzate da fornire ai consumatori — sia quelle generali sia quelle personalizzate — sono state negoziate, sotto il patrocinio della Commissione, dalle associazioni e federazioni che rappresentano gli istituti di credito ed i consumatori. Tali negoziati hanno dato origine al «codice deontologico per l'informativa precontrattuale relativa ai mutui per la casa d'abitazione» (in appresso: il «codice»), copia

del quale può ottenersi presso gli istituti di credito aderenti. L'adesione al codice è aperta a tutti gli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione, a prescindere dalla loro appartenenza ad una delle associazioni o federazioni partecipanti alla negoziazione.

- (4) In alcuni Stati membri già esistono obblighi supplementari riguardo all'informativa da fornire ai consumatori sui mutui per la casa d'abitazione. È auspicabile che tali elementi informativi supplementari siano incorporati in quelli contenuti nel «prospetto informativo europeo standardizzato», in modo da garantire ai consumatori la comparabilità transfrontaliera dell'informazione a livello europeo. Qualsiasi Stato membro il quale prescriva agli istituti di credito d'altri Stati membri l'obbligo di fornire informazioni precontrattuali ulteriori rispetto a quelle previste negli allegati è invitato a garantire che queste informazioni siano conformi alla normativa comunitaria.
- (5) La presente raccomandazione si applica ai mutui nazionali e transfrontalieri, eccezion fatta per i contratti di credito rientranti nell'ambito di applicazione della direttiva 87/102/CEE del Consiglio, del 22 dicembre 1986, relativa al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri in materia di credito al consumo<sup>(1)</sup>, modificata da ultimo dalla direttiva 98/7/CE del Parlamento europeo e del Consiglio<sup>(2)</sup>.
- (6) La Commissione istituirà un registro centrale degli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione, il quale indichi se i singoli istituti aderiscono al codice nonché la data in cui gli stessi hanno notificato l'eventuale adesione alla Commissione. La Commissione provvederà, con ogni mezzo adeguato, a che il grande pubblico possa consultare detto registro centrale.
- (7) La Commissione seguirà l'attuazione della presente raccomandazione e ne valuterà l'efficacia. Qualora l'attuazione delle disposizioni della presente raccomandazione risulti insufficiente, la Commissione valuterà l'opportunità di proporre provvedimenti legislativi vincolanti,

<sup>(1)</sup> GU L 42 del 12.2.1987, pag. 48.

<sup>(2)</sup> GU L 101 dell'1.4.1998, pag. 17.

RACCOMANDA:

*Articolo 1*

**Campo di applicazione**

La presente raccomandazione riguarda l'informativa precontrattuale da fornire ai consumatori in merito ai mutui nazionali o transfrontalieri per la casa d'abitazione.

I mutui che rientrano nel campo d'applicazione della direttiva 87/102/CE sono esclusi dall'ambito della presente raccomandazione.

*Articolo 2*

**Definizione**

Ai fini della presente raccomandazione s'intende per «mutuo per la casa d'abitazione» qualsiasi credito concesso al consumatore per l'acquisto o la ristrutturazione d'un immobile privato di cui egli abbia o intenda acquisire la proprietà, garantito da ipoteca o altra garanzia comunemente usata al riguardo negli Stati membri.

*Articolo 3*

**Principi**

L'istituto di credito fornisce al consumatore, nel corso della fase precontrattuale:

- a) informazioni generali, secondo quanto indicato all'allegato I;
- b) informazioni personalizzate da presentarsi nell'ambito del «prospetto informativo europeo standardizzato», secondo quanto indicato all'allegato II.

L'istituto di credito indica inoltre al consumatore il nome, l'indirizzo ed il numero di telefono dell'organismo competente cui i consumatori possono rivolgersi in caso di difficoltà relative all'applicazione del codice deontologico riguardante l'informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo per la casa d'abitazione (nel prosieguo: «il codice»).

La decisione definitiva d'accettazione dell'offerta di credito spetta al consumatore.

*Articolo 4*

**Obblighi nazionali d'informazione precontrattuale supplementare destinata ai consumatori**

Nei casi in cui obblighi preesistenti a livello nazionale prescrivano di fornire al consumatore informazioni precontrattuali supplementari, gli Stati membri sono invitati a provvedere affinché queste informazioni possano essere incorporate in quelle previste nel «prospetto informativo europeo standardiz-

zato» in modo tale da salvaguardare la comparabilità transfrontaliera dell'informazione.

Ciascuno Stato membro è inoltre invitato a provvedere affinché tali obblighi supplementari incombono agli istituti di credito d'altri Stati membri, che offrano mutui per la casa d'abitazione nel suo territorio, solo qualora rispondano alla normativa comunitaria.

In tali casi, lo Stato membro ospitante è invitato a notificare detti obblighi alla Commissione affinché questa possa valutarli nell'ambito dell'attività di monitoraggio di cui all'articolo 6.

*Articolo 5*

**Istituzione del registro da parte della Commissione**

La Commissione istituisce il registro centrale degli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione; tale registro indica se i singoli istituti aderiscono o non aderiscono al codice.

*Articolo 6*

**Monitoraggio da parte della Commissione**

La Commissione segue l'attuazione della presente raccomandazione.

Dopo due anni dall'adozione della medesima, essa ne valuterà l'efficacia in base alla propria attività di monitoraggio, alle relazioni annuali redatte dall'associazione europea del settore creditizio nonché a qualsiasi altra informazione disponibile.

*Articolo 7*

**Disposizioni finali**

Gli Stati membri e gli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione nella Comunità, anche non aderenti alle associazioni o federazioni che hanno negoziato il codice, sono invitati a conformarsi alla presente raccomandazione entro il 30 settembre 2002.

*Articolo 8*

**Destinatari**

La presente raccomandazione è destinata agli Stati membri.

Fatto a Bruxelles, il 1° marzo 2001.

*Per la Commissione*

Frederik BOLKESTEIN

*Membro della Commissione*

## ALLEGATO I

L'informativa iniziale relativa ai contratti di mutuo per la casa d'abitazione deve comprendere o essere accompagnata 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 per la casa d'abitazione**

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. Elenco delle voci di spesa 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 per la casa d'abitazione 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 copia dello stesso.
-

## ALLEGATO II

## PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO

**Questo prospetto informativo è parte integrante del codice deontologico riguardante l'informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo per la casa d'abitazione, di cui può ottenere copia presso il suo istituto di credito.**

Voci	Descrizione
<b>Testo introduttivo</b>	<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	Qualora l'importo del TAEG non sia stabilito dalla legislazione nazionale, deve essere usato il tasso effettivo equivalente.
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 (cfr. punto 7);</li> <li>b) Degli importi di ciascun pagamento periodico allo strumento finanziario previsto per l'ammortamento, in funzione della frequenza dei pagamenti (cfr. 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 il mezzo di rimborso e lo abbia incluso nell'offerta, si deve specificare se l'offerta sia o meno legata all'accettazione, da parte del consumatore, di tale mezzo.</p>

Voci	Descrizione
10. Eventuali spese accessorie non ricorrenti	<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>
11. Spese accessorie ricorrenti (escluse quelle di cui al punto 8)	<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/premoriienza),</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>
12. Rimborso anticipato	<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 in questa fase, 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>
13. Meccanismo interno per i reclami	<p>Nome, indirizzo e numero di telefono di un punto di contatto.</p>
14. Piano d'ammortamento illustrativo	<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>
15. Obbligo di domiciliazione del conto bancario e della retribuzione presso l'istituto erogante	