

31 agosto 2007

Le associazioni dei consumatori / Contratti costosi e poco trasparenti

di Nicola Borzi

■ [WEBGUIDE – Tutti i siti e i contatti delle associazioni dei consumatori](#)

Se le strategie di marketing delle banche "spingono" i prodotti a lungo preammortamento, è opposta – con qualche sfumatura – la posizione delle maggiori associazioni dei consumatori. La bocciatura è quasi senza riserve: questi contratti sono considerati prodotti costosi, rischiosi e poco trasparenti.

Adiconsum li considera abbastanza rischiosi per mutuatari a reddito fisso: a fronte di un reddito sostanzialmente invariato, l'aumento dell'ammontare delle rate rischia di divenire molto pesante per le finanze familiari. Inoltre, l'associazione afferma che questa tipologia di prestito ha comunque un costo superiore rispetto a mutui con il normale ammortamento alla francese. I periodi di preammortamento molto lunghi non sono consigliati dall'Adiconsum, che ritiene più opportune altre forme, quali quelle con rimborso del capitale a scelta libera del mutuatario che permette di ridurre il costo complessivo del prestito. Adiconsum ritiene che i contratti a preammortamento lungo può interessare solo chi ha certezza dell'aumento del reddito o acquista un immobile da affittare.

Secondo Alessandro Pedone, responsabile per la tutela del risparmio di Aduc, «la questione è estremamente semplice: questi prodotti sono da evitare, punto e basta. Il periodo di preammortamento non deve mai superare la necessità tecnica. La rata inizialmente bassa è uno specchietto per le allodole. Il consiglio generale è quello di orientarsi esclusivamente verso mutui semplici, a tasso fisso o variabile ma senza opzioni particolari che finiscono solo per costare di più sul debitore». Dal canto suo, Giuseppe D'Orta dell'Aduc aggiunge che «La questione è comune per tutte le tipologie di mutuo: la scarsa, spesso nulla, informazione del pubblico sulle caratteristiche del mutuo e del meccanismo di ammortamento, unita all'incapacità di valutare l'impatto dell'aumento dei tassi sull'importo della rata. I disastri, come al solito, si preparano al momento della sottoscrizione. E da questo punto di vista nulla è cambiato dai tempi dei mutui in Ecu e altre valute diverse dalla lira. Abbiamo anche un caso di cliente cui la banca nega l'estinzione anticipata del mutuo perché si trova nella fase di preammortamento».

Secondo Giustino Trincia, vice segretario generale di **Cittadinanzattiva**, «questi prodotti sono pericolosi e sconvenienti per i consumatori ma anche per il mercato nel suo complesso, per molteplici motivi. Il danno economico è evidente perché dietro all'apparente beneficio di abbattere l'importo delle rate mensili si cela un'operazione che in realtà aumenta gli oneri a carico del consumatore. Inoltre questi prodotti, operando sul piano della loro durata, rendendo praticamente quasi perenne la condizione di indebitamento del cliente: non consentire da subito il rientro della quota capitale del mutuo equivale a prolungare nel tempo il vincolo del consumatore verso l'istituto che ha concesso il mutuo, rispetto a quello che giuridicamente è il suo principale obbligo, cioè quello di risarcire il capitale ricevuto in prestito». «Rispetto a questo tipo di novità del mercato, il nostro Paese avverte sempre di più l'urgenza di una adeguata formazione di base dei cittadini in materia di gestione finanziari, dei prodotti del credito e della finanza», afferma Trincia. «Quello che chiediamo nell'immediato è un'azione capillare d'informazione ai cittadini su questi prodotti e un adeguato intervento d'indirizzo e di controllo delle istituzioni di garanzia come Banca d'Italia, Antitrust e Consob. Resta un ultimo grave interrogativo: possibile che in questo contesto l'autorità pubblica, cioè il Governo, in particolare il ministero dell'Economia e del Tesoro, non riesca a svolgere un proprio ruolo attivo e propositivo verso i cittadini consumatori e gli altri attori del mercato del credito?», conclude Trincia.

Secondo l'avvocato Emilio Grazioso, responsabile provinciale della **Confconsumatori** di Brindisi, «I mutui con preammortamento sono quelli che danno la possibilità al mutuatario di usufruire di un periodo iniziale (da un mese a qualche anno) nel quale rimborsare solo la quota degli interessi, posticipando l'inizio del rimborso del capitale».

mese a qualche anno) nel quale rimborsare solo la quota degli interessi, posticipando l'inizio del rimborso del capitale. Preammortamento, quindi, in quanto, comportando un differimento dell'inizio del periodo effettivo di "rientro" del debito, precede l'"ammortamento" del mutuo. In altre parole, il periodo di preammortamento serve esclusivamente a posticipare l'inizio del pagamento "vero e proprio" del mutuo, ma si tratta di somme versate che non comportano la diminuzione dell'importo complessivo dovuto. La conseguenza per il consumatore è che le prime rate, composte di soli interessi, sono particolarmente basse, mentre le successive, comprensive anche del capitale, notevolmente più alte. Anche l'ammontare complessivo del costo del mutuo, quindi, è incrementato in considerazione della lentezza della restituzione del capitale. È, quindi, evidente che il consumatore non deve farsi fuorviare dal periodo di tempo più ampio di restituzione della somma mutuata e dalla circostanza che le prime rate siano di importo basso, ma deve valutare in concreto, tenendo presente l'intero periodo del mutuo, la propria capacità di adempimento e l'opportunità, con riferimento al proprio bilancio familiare complessivo, di adottare uno schema negoziale confacente alla propria condizione economica. Inoltre, aspetto da non sottovalutare, nella scomposizione degli elementi costitutivi della rata (capitale ed interessi), il piano di ammortamento serve anche ad individuare la misura su cui operare la detrazione fiscale nei mutui per l'acquisto della prima casa».

Secondo Vincenzo Somma, responsabile studi economico-giuridici di **Altroconsumo** e direttore di "Soldi Sette", «se il funzionamento del processo fosse trasparente e ben spiegato al consumatore, una valutazione dell'allungamento del periodo di preammortamento sarebbe neutra. Le nostre inchieste, pubblicate su "Soldi & Diritti", dimostrano però che ciò non è. Sotto accusa però non è il prodotto, ma la politica di comunicazione e vendita delle banche. Gettiamo il bambino con l'acqua sporca? No, la nostra posizione è di spiegare per benino tutto ciò ai consumatori che si rivolgono ad Altroconsumo e fornire loro la consulenza del miglior acquisto che comprende l'analisi finanziaria e contrattuale. Cerchiamo dunque di gettare solo l'acqua sporca. Poiché Altroconsumo fa lo screening, siamo direttamente noi a fornire il miglior acquisto alle persone, dopo avere analizzato la loro situazione finanziaria, con attenzione ai contratti e al piano di ammortamento. Di fondo adottiamo un criterio prudenziale: sempre meglio un tasso fisso con un piano di ammortamento francese classico; occhio al preammortamento e alle rate e tassi iniziali. Nel numero uno di "Soldi & Diritti", pubblicato 16 anni fa, la nostra associazione si scagliava proprio contro tasso e rata iniziale che sono i genitori delle disfunzioni di oggi. L'inchiesta, "Mutui prima casa, tutta la verità", del febbraio 1991, è interessante in quanto Altroconsumo dava, già in tempi non sospetti, una misura concreta dell'ingannevolezza delle banche nello scostamento tra tasso di ingresso e tasso a regime».

Il presidente della **Federconsumatori**, Rosario Trefiletti, annota: «Da sempre le nostre valutazioni e le relative prese di posizione sono state nettamente contrarie a questi tipi di mutui che contengano "preammortamenti". Poiché, se è pur vero che le rate iniziali sono più basse, alla fine il mutuatario pagherà molto di più in termini complessivi. Quindi risulta ovvio che il consiglio che diamo ai cittadini è di evitare tale tipo di contratto e di leggere attentamente le clausole contrattuali ed eventualmente di cambiare banca qualora non si abbia una proposta soddisfacente».

L'**Adusbef** ricorda che da sempre considera un "malvezzo finanziario" il comportamento delle banche mirante ad imporre un periodo di preammortamento a mutui e prestiti. Se può essere giustificato per il periodo strettamente necessario a far decorrere la scadenza della prima rata (qualche giorno, se si opta per le rate mensili, qualche mese per le rate semestrali) per permettere la quantificazione dei parametri di indicizzazione, non è giustificato promuoverlo come un "vantaggio" offerto al mutuatario per via della minore entità delle rate. A chi sta cercando di orientarsi per la richiesta di un mutuo, consigliamo sempre di informarsi anche in merito al preammortamento: se non si ha urgenza, è opportuno chiedere che la stipula sia formalizzata il giorno di valutazione del parametro che genera la variabilità del mutuo: il termine è contrattuale. In altri termini, nell'ambito della ricerca di mercato, è opportuno avere anche questo dato per procedere ad una comparazione quanto più possibile accurata tra le varie offerte.

Secondo il Movimento Difesa del Cittadino, la crescita esponenziale del mercato immobiliare ha comportato in questi anni l'aumento nelle offerte di mutui per l'acquisto della prima casa. Le banche hanno creato prodotti finanziari sempre più flessibili per cercare di venire incontro alle esigenze dei clienti. Tra le proposte che stanno guadagnando terreno i cosiddetti mutui con preammortamento, quelli che danno la possibilità di usufruire di un periodo iniziale, da pochi mesi sino a 10 anni, in cui il mutuatario dovrà pagare solamente interessi, procrastinando l'inizio del regolare rimborso del capitale. La conseguenza è che le prime rate (composte da soli interessi) sono particolarmente basse, mentre le successive (comprensive anche del capitale) particolarmente alte.

Su questi contratti, la posizione del **Movimento Difesa del Cittadino** è che l'estensione dei periodi di preammortamento è da considerarsi una valida opportunità/scelta per il mutuatario, se la banca fornisce

puntuale informativa e consulenza sulle caratteristiche del prodotto. I mutui con periodi di preammortamento sono un prodotto interessante ma non adatto alla gran parte dei consumatori che acquistano casa, visto che il costo assoluto del mutuo aumenta sempre in considerazione della lentezza nella restituzione del capitale. Per l'Mdc, di certo questa tipologia di prestito può essere utile a coloro che non dispongono di un capitale iniziale non adeguato che pertanto riescono a compensare in questo modo le spese notarili ed accessorie collegate alla accensione del mutuo.

Tale scelta può considerarsi valida, secondo il Movimento, se il mutuo erogato per l'acquisto della prima casa viene utilizzato come finanziamento ponte nelle more della vendita di altri beni mobili o immobili, la cui liquidità verrà poi utilizzata per ridurre o estinguere il mutuo erogato. In questo caso, i vantaggi sono evidenti: rata mutuo composto da soli interessi e quindi più "leggera"; disponibilità di un adeguato arco di tempo per la vendita di altra abitazione senza essere condizionati dall'esigenza di vendere in tempi ristretti. Ovviamente il mutuatario dovrà porre attenzione sullo spread applicato sul parametro di riferimento (Euribor o Irs) nel periodo di preammortamento, di norma variabile, che non dovrà discostarsi da quello applicato sul predetto mutuo in ammortamento.

La scelta di questi contratti, secondo l'Mdc, può essere valida per giovani coppie la cui situazione reddituale sia prevista in crescita nel medio termine. Il vantaggio è evidente in quanto la rata di mutuo sarà composta di soli interessi quindi più "leggera". Il mutuatario dovrà porre attenzione, come nel primo caso, al tasso applicato nel periodo di preammortamento che deve corrispondere a quello del prodotto/mutuo in ammortamento. Sarà opportuno che sia prevista nel contratto la clausola di immissione del mutuo in ammortamento anche prima del termine contrattualmente previsto. Se ad esempio è previsto un preammortamento di anni 6 e la situazione del mutuatario migliora e si consolida prima di tale termine, deve essere consentito al mutuatario di poter anticipare l'immissione in ammortamento del mutuo.

Viceversa, deve essere prevista l'opzione di un allungamento del periodo di preammortamento nel caso in cui il mutuatario non abbia raggiunto gli obiettivi di miglioramento reddituali previsti.

Sempre secondo l'Mdc, altra accortezza è quella di evitare periodi di preammortamento troppo lunghi, cioè superiori a 24-36 mesi. Il problema principale riscontrato nei consumatori è dunque quello della consapevolezza della sottoscrizione del prodotto più adeguato. Spesso i mutuatari sono allettati dalle rate più basse per i primi tempi senza rendersi conto che la durata del preammortamento incide su quella del mutuo e sui costi complessivi, visto che per compensare la riduzione dell'ammortamento la rata di rimborso dovrà però diventare più alta. Il rischio principale per i consumatori è quello di trovarsi in difficoltà nel pagamento quando la rata passa a regime, al termine del periodo di preammortamento, soprattutto se hanno stipulato un mutuo a tasso variabile in questi anni in ascesa pressoché costante.

Il Movimento Difesa del Cittadino ribadisce che essenziale è la consulenza puntuale, corretta, e trasparente che la banca deve fornire al richiedente/mutuatario nella fase iniziale: consigliare il prodotto giusto in relazione alle esigenze del cliente; valutare nei casi di preammortamento l'impatto rata/reddito nel momento dell'inizio dell'ammortamento in quanto la rata per effetto del rimborso del capitale sarà più consistente rispetto a quella composta di soli interessi.

Secondo il **Movimento Difesa del Cittadino**, la crescita esponenziale del mercato immobiliare ha comportato in questi anni l'aumento nelle offerte di mutui per l'acquisto della prima casa. Le banche hanno creato prodotti finanziari sempre più flessibili per cercare di venire incontro alle esigenze dei clienti. Tra le proposte che stanno guadagnando terreno i cosiddetti mutui con preammortamento, quelli che danno la possibilità di usufruire di un periodo iniziale, da pochi mesi sino a 10 anni, in cui il mutuatario dovrà pagare solamente interessi, procrastinando l'inizio del regolare rimborso del capitale. La conseguenza è che le prime rate (composte da soli interessi) sono particolarmente basse, mentre le successive (comprehensive anche del capitale) particolarmente alte.

Su questi contratti, la posizione del Movimento Difesa del Cittadino è che l'estensione dei periodi di preammortamento è da considerarsi una valida opportunità/scelta per il mutuatario, se la banca fornisce puntuale informativa e consulenza sulle caratteristiche del prodotto. I mutui con periodi di preammortamento sono un prodotto interessante ma non adatto alla gran parte dei consumatori che acquistano casa, visto che il costo assoluto del mutuo aumenta sempre in considerazione della lentezza nella restituzione del capitale. Per l'Mdc, di certo questa tipologia di prestito può essere utile a coloro che non dispongono di un capitale iniziale non adeguato che pertanto riescono a compensare in questo modo le spese notarili ed accessorie collegate alla accensione del mutuo.

Tale scelta può considerarsi valida, secondo il Movimento, se il mutuo erogato per l'acquisto della prima casa viene utilizzato come finanziamento ponte nelle more della vendita di altri beni mobili o immobili, la cui liquidità verrà poi utilizzata per ridurre o estinguere il mutuo erogato. In questo caso, i vantaggi sono evidenti: rata mutuo composto da soli interessi e quindi più "leggera": disponibilità di un adeguato arco di tempo per la vendita di

composto da soli interessi e quindi più "leggera"; disponibilità di un adeguato arco di tempo per la vendita di altra abitazione senza essere condizionati dall'esigenza di vendere in tempi ristretti. Ovviamente il mutuatario dovrà porre attenzione sullo spread applicato sul parametro di riferimento (Euribor o Irs) nel periodo di preammortamento, di norma variabile, che non dovrà discostarsi da quello applicato sul predetto mutuo in ammortamento.

La scelta di questi contratti, secondo l'Mdc, può essere valida per giovani coppie la cui situazione reddituale sia prevista in crescita nel medio termine. Il vantaggio è evidente in quanto la rata di mutuo sarà composta di soli interessi quindi più "leggera". Il mutuatario dovrà porre attenzione, come nel primo caso, al tasso applicato nel periodo di preammortamento che deve corrispondere a quello del prodotto/mutuo in ammortamento. Sarà opportuno che sia prevista nel contratto la clausola di immissione del mutuo in ammortamento anche prima del termine contrattualmente previsto. Se ad esempio è previsto un preammortamento di anni 6 e la situazione del mutuatario migliora e si consolida prima di tale termine, deve essere consentito al mutuatario di poter anticipare l'immissione in ammortamento del mutuo.

Viceversa, deve essere prevista l'opzione di un allungamento del periodo di preammortamento nel caso in cui il mutuatario non abbia raggiunto gli obiettivi di miglioramento reddituali previsti.

Sempre secondo l'Mdc, altra accortezza è quella di evitare periodi di preammortamento troppo lunghi, cioè superiori a 24-36 mesi. Il problema principale riscontrato nei consumatori è dunque quello della consapevolezza della sottoscrizione del prodotto più adeguato. Spesso i mutuatari sono allettati dalle rate più basse per i primi tempi senza rendersi conto che la durata del preammortamento incide su quella del mutuo e sui costi complessivi, visto che per compensare la riduzione dell'ammortamento la rata di rimborso dovrà però diventare più alta. Il rischio principale per i consumatori è quello di trovarsi in difficoltà nel pagamento quando la rata passa a regime, al termine del periodo di preammortamento, soprattutto se hanno stipulato un mutuo a tasso variabile in questi anni in ascesa pressoché costante.

Il Movimento Difesa del Cittadino ribadisce che essenziale è la consulenza puntuale, corretta, e trasparente che la banca deve fornire al richiedente/mutuatario nella fase iniziale: consigliare il prodotto giusto in relazione alle esigenze del cliente; valutare nei casi di preammortamento l'impatto rata/reddito nel momento dell'inizio dell'ammortamento in quanto la rata per effetto del rimborso del capitale sarà più consistente rispetto a quella composta di soli interessi.

31 agosto 2007