

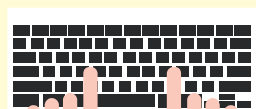
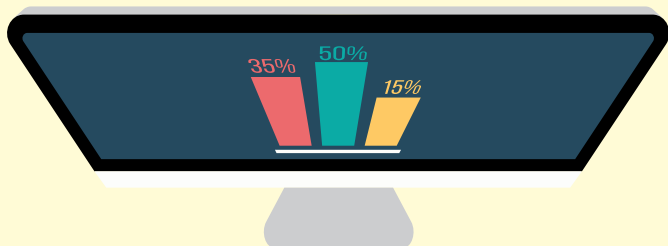
RATA sono spesso stabiliti da condizioni contrattuali **NON NEGOZIABILI** dell'Istituto di Credito. Le rate del mutuo sono composte **QUOTA CAPITALE + QUOTA INTERESSE**.

Riguardo al costo effettivo, quanto e come incide la scelta del **TASSO FISSO** o **VARIABILE**?

TASSO variabile = se i tassi nel futuro saliranno il debito da estinguere sarà più alto e non determinabile a priori. Se i tassi nel futuro diminuiranno si ridurrà l'importo da estinguere o il n. di rate. Si accetta, quindi, il rischio di mercato.

TASSO fisso = il debito da estinguere è determinato. Se i tassi nel futuro diminuiranno non si potrà usufruire del minor costo, se, invece, aumenteranno non si subirà il rischio di mercato.

GARANZIE: (ipoteca-fidejussione-polizze assicurative-derivati). È bene sapere che **l'IPOTECA è la garanzia che l'Istituto di Credito esige per tutelarsi dal rischio di insolvenza.**



Copre, oltre al debito residuo anche gli interessi, la mora, i premi assicurativi, le imposte, le spese di recupero del credito, ecc. L'estinzione è automatica dopo 20 anni dalla sua costituzione, se il mutuo ha una durata superiore occorre rinnovarla. Attribuisce al creditore il diritto di espropriare i beni vincolati.

L'Istituto di Credito, inoltre, può chiedere una garanzia personale (FIDEJUSSIONE) aggiuntiva rilasciata da un soggetto diverso dal richiedente il mutuo. Il fidejussore risponde con tutti i suoi beni e data la gravità dell'impegno va espressa per iscritto.

C **Surroga/Rinegoziazione** che permette di trasferire senza spese il proprio mutuo dalla banca che l'ha erogato in origine a una nuova che offre condizioni migliori.



a cura di
Dario Cavazzuti

www.federconsumatorier.it
www.legaconsumatori.it
www.adiconsumemiliaromagna.it
www.arcoconsumatoriemiliaromagna.it

EDUCAZIONE FINANZIARIA

IL CREDITO AL CONSUMO

E IL MUTUO?

Il **CREDITO AL CONSUMO** è un finanziamento per acquistare beni e servizi oppure per affrontare situazioni di bisogno di denaro liquido. È concesso solo per esigenze private e non per piccole aziende, partite iva, ecc. Il finanziamento può andare da 200 a 75.000 euro ed è concesso da una banca o da una società finanziaria autorizzata. Qualsiasi persona può richiedere un finanziamento.

Per ottenerlo però è necessario dimostrare il **merito creditizio**, ovvero di essere in grado di restituire alle scadenze stabilite la somma ottenuta in prestito.

Ottenere un credito ai consumatori ha un costo composto da interessi, commissioni e altre spese.

L'insieme di questi costi si chiama **costo totale del finanziamento**.

Il costo totale del finanziamento si valuta mediante il **TAEG** (Tasso Annuo Effettivo Globale), espresso in percentuale sul credito concesso e su base annua.

Il TAEG comprende tutti i costi e per questo è particolarmente utile per capire se il finanziamento è sostenibile per il consumatore.

Il TAEG però può subire delle **oscillazioni** non sempre prevedibili. In questi casi spetta al finanziatore colmare il gap informativo con idonea e chiara documentazione.

Per verificare che il tasso applicato non sia usurario, occorre individuare il "tasso soglia" mediante il

TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio) che è il tasso di riferimento per calcolare

la soglia di usura. È possibile verificare la sussistenza di usura confrontando il tasso effettivo applicato al proprio finanziamento coi tassi soglia indicati sul sito della Banca d'Italia (www.bancaditalia.it/vigilanza/contrasto_usura/Tassi). Il finanziatore o l'intermediario deve consegnare gratuitamente il modulo SECCI (documento informativo) prima che il consumatore firmi il contratto.



DIRITTO DI RECESSO

Il consumatore - entro 14 giorni dalla data della firma - può recedere dal contratto inviando una comunicazione al finanziatore (raccomandata a/r o pec). Se nel frattempo il consumatore ha ricevuto il finanziamento, anche solo in parte, entro 30 giorni dalla comunicazione del recesso è tenuto a restituire la somma ricevuta e a pagare gli interessi maturati fino alla restituzione. Il recesso colpisce anche i servizi accessori connessi al contratto di finanziamento (es. assicurazione).

Il **MUTUO**, invece, è un contratto di prestito che un consumatore può richiedere sia per scopi privati che per finanziare attività. I passaggi necessari per richiederlo e gestirlo sono tre:

A **Atti preliminari.**

Sono informazioni fondamentali che il consumatore ha il diritto/dovere di conoscere, composte da: **Foglio informativo del Mutuo**, **Foglio comparativo** con le informazioni generali sui tipi di mutuo, **una copia del contratto in bianco e la guida gratuita "Il mutuo per la casa" di Banca d'Italia.**

ATTENZIONE: ricordate sempre che eventuali preventivi **NON** sono vincolanti. L'ultimo atto preliminare importante a cui prestare attenzione è **la perizia** attraverso la quale viene determinato il valore del mutuo calcolato in base al valore di mercato-zona-stato dell'immobile.

ATTENZIONE a non firmare un compromesso di acquisto con caparra PRIMA dell'ottenimento del MUTUO.

B Le Condizioni contrattuali fondamentali si dividono in due macro aree:

- 1) modalità di rimborso e costo effettivo,
 - 2) garanzie e mancato pagamento delle rate.
- Riguardo le modalità di rimborso (o **piano d'ammortamento**), è fondamentale sapere che la scadenza e l'ammontare della