

MUTUI

A chi compra casa consigli senza conflitti di interessi

Il recepimento della direttiva Ue sui mutui richiede una consulenza sempre indipendente

Antonio Criscione

■ Mutui a prova di conflitti di interesse: chi offre consulenza al consumatore, non deve essere "ingigliato" a non fare l'interesse di quest'ultimo e deve prospettargli anche in modo chiaro se ci saranno per lui pericoli legati al finanziamento. È quanto prevede, tra l'altro, il disegno di legge con le linee direttive per il recepimento della direttiva europea sui mutui, varato dal Governo lo scorso 10 settembre. Disegno di legge che è passato lo scorso 24 settembre all'esame della conferenza stato-regioni, ricevendone il via libera. Al momento non risulta ancora la pubblicazione dell'atto parlamentare che sarà sottoposto all'esame delle Camere, ma ormai dovrebbe essere imminente. Il testo presentato dal Governo (e disponibile sul sito del ministero degli Affari regionali), come annunciato da Plus24, contiene l'indicazione per cui non è previsto nessun costo per l'estinzione anticipata di un mutuo, benché la direttiva dia agli stati nazionali la possibilità di prevedere un indennizzo alla banca nel caso il mutuatario restituisca prima del tempo le somme anticipate. Ovviamente non c'era da aspettarsi

cambiamenti del testo governativo alla luce delle prese di posizione del sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Claudio De Vincenti, che aveva rassicurato i clienti delle banche sul fatto che non sarebbe stata introdotta nessuna penale. Come già ricordato, il testo (lettera q del primo comma dell'articolo 12 del ddl) stabilisce che il Governo debba recepire la direttiva prevedendo: «Che il diritto del consumatore all'estinzione anticipata sia esercitabile senza applicazione di commissioni, indennità od oneri». Una soluzione che è stata largamente caldeggiata da Plus24, che aveva già a luglio lanciato l'allarme per una forma, seppure attenuata, di "penale" di estinzione anticipata.

In realtà il Governo era stato già delegato a recepire la direttiva proprio con una legge varata a luglio (la 114 del 9 luglio 2015), ma probabilmente la necessità di fissare dei criteri direttivi per la delega, ha reso necessario un altro passaggio legislativo. I tempi delle Camere però con riforme istituzionali e manovra di bilancio imminenti, avrà tempi molto stretti per varare la legge. Peraltro il recepimento della direttiva mutui deve avvenire entro il marzo del 2016, un termine che difficilmente sarà rispettato, visto che il disegno di legge detta i criteri, ma poi dovrà essere varato dal Governo un decreto legislativo, che difficilmente potrà arrivare entro la data di recepimento.

Ora però che il mondo bancario sta allargando il proprio ruolo nel mercato dei mutui, registrando

L'ANDAMENTO DEI FINANZIAMENTI

86,1%

LA CRESCITA NEL 2015.

Le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili (secondo i dati Abi), nel periodo da gennaio ad agosto (compreso) di quest'anno, hanno registrato un incremento annuo del +86,1% rispetto al medesimo arco temporale dello scorso anno. Nello stesso periodo di tempo, le nuove operazioni di credito al consumo hanno segnato un incremento del +27,2%

29%

L'INCIDENZA DELLE SURROGHE.

Sempre nel periodo gennaio-agosto di quest'anno e sempre secondo i dati dell'Abi, l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 28,920 miliardi di euro rispetto ai 15,543 miliardi dello stesso periodo del 2014. L'incidenza delle surroghe sul totale dei nuovi finanziamenti è pari, nei primi 8 mesi del 2015, a circa il 29%. Le erogazioni dei primi 8 mesi del 2015 superano le erogazioni dell'intero 2014.

una presenza non solo dal punto di vista del finanziamento, ma anche quello della consulenza, il testo del disegno di legge presenta anche un altro aspetto interessante per i mutuatari, perché prevede l'introduzione di una disciplina stringente del servizio di consulenza prestato ai clienti, mirando in modo esplicito a prevenire i conflitti di interessi che si potrebbero verificare. Infatti il testo prevede che occorre: «Definire accorgimenti per assicurare che il servizio di consulenza sia prestato in modo effettivamente indipendente, nell'interesse del consumatore e con modalità tali da assicurare la gestione dei conflitti di interesse», e «vietare la corresponsione di commissioni da parte del creditore nei confronti degli intermediari del credito per la prestazione di servizi di consulenza nonché vietare o limitare i pagamenti da parte del consumatore nei confronti del mediatore creditizio o prima della conclusione di un contratto di credito». E ancora la stessa regola prevede: «l'obbligo del prestatore di servizi di consulenza di avvisare il consumatore quando, in ragione della sua situazione finanziaria, un contratto di credito possa comportare un rischio specifico a suo carico».

Una regolamentazione che, declinata in modo chiaro, potrà offrire a chi compra casa un quadro di tutela ancora più definito e strumenti per difendersi in caso di contenziosi con la banca.