

## **DIRITTI DEL CONSUMATORE**

Negli ultimi anni, le banche hanno dedicato grande attenzione al tema dell'informazione e della trasparenza nei rapporti con la clientela. Gli accordi interbancari sulla pubblicità e sulla trasparenza delle condizioni, l'istituzione degli uffici reclami e il codice di comportamento del settore bancario e finanziario, sono una testimonianza tangibile di questo impegno.

Recentemente un nuovo passo è stato compiuto grazie all'introduzione del "CODICE EUROPEO PER I MUTUI CASA", sottoscritto tra le associazioni europee dei consumatori.

I diritti dei clienti sono di vario genere, e si differenziano in funzione della fase del rapporto.

- 1) **PRIMA DI SCEGLIERE:** *il cliente ha diritto di richiedere copia della guida, dei fogli informativi e della trasparenza bancaria. È in questa fase che l'istituto o il consulente devono consegnare al cliente il cosiddetto modello ESIS (European Standardize Information Sheet). Quest'ultimo è un prospetto informativo, standardizzato a livello Europeo, contenente le caratteristiche del mutuo richiesto, rendendo confrontabili le offerte delle banche. Tali informazioni sono comunque soggette a variazioni fino al momento della stipula. Il prospetto Esis è articolato in quindici punti. per una spiegazione più articolata di questi ultimi rimandiamo ad apposita sezione.*
- 2) **DURANTE IL RAPPORTO CONTRATTUALE:** *ricevere comunicazioni periodiche, proposte di qualunque modifica delle condizioni contrattuali, trasferire senza alcun costo il contratto di mutuo preso altro intermediario, estinguere anticipatamente senza penali.*
- 3) **DOPO LA CHIUSURA:** *ricevere per rendiconto con il riepilogo di tutte le operazioni effettuate e il documento di sintesi.*

### **IL PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO (ESIS)**

Tale prospetto, già introdotto nella sezione relativa ai diritti del consumatore, è formato da 15 voci. Vediamo quali:

- 1) **Nome della banca che eroga il mutuo**
- 2) **Descrizione del mutuo :** *questa sezione contiene informazioni su : **nome del prodotto, tipo di garanzia richiesta a copertura del finanziamento (ad esempio, ipoteca di primo grado), modalità di rimborso (ad esempio: mensile, trimestrale..), la percentuale massima di finanziabilità del valore dell'immobile o del costo delle opere da realizzare, l'eventuale indicazione di un terzo garante,***
- 3) **Tasso annuo nominale:** *questa sezione fornisce informazioni su: **misura del tasso, tipologia di tasso (variabile, fisso, misto..), modalità di variazione del tasso, durata del periodo in cui il tasso rimane fisso (nei mutui a tasso misto)***



# DIB

s.r.l.

DOMUS IMMOBILIARE BRIANTEA

Intermediazione immobiliare

Abitativo, industriale, commerciale, attività

Locazioni immobiliari e ramo d'azienda

Valutazioni e perizie

Atti privati immobiliari

Consulenze e servizi immobiliari

Mutui e leasing immobiliare

- 4) **Taeg (tasso Annuo Effettivo Globale)**, indicatore sintetico del costo totale del credito, comprendente anche gli oneri accessori del finanziamento
- 5) **Ammontare del finanziamento richiesto e valuta** (Euro, Dollaro, Franchi Svizzeri)
- 6) **Durata del contratto**
- 7) **Numero e frequenza delle rate**
- 8) **Ammontare delle rate**
- 9) **Mutuo con rimborso del capitale in unica soluzione**
- 10) **Elenco delle spese accessorie una tantum** (spese previste per l'erogazione)
- 11) **Spese accessorie ricorrenti**
- 12) **Rimborso anticipato** vengono indicate le condizioni di estinzione anticipata totale o parziali e le eventuali penali a carico del mutuatario, in percentuale sul capitale rimborsato
- 13) **Ufficio reclami della banca erogante**
- 14) **Piano di ammortamento**, specificante per ciascuna rata quota di interesse e quota di capitale
- 15) **Obblighi del mutuatario**