

GESTIRE L'ECONOMIA FAMILIARE

*La Guida del Consumatore
Adiconsum*

E PREVENIRE IL SOVRAINDEBITAMENTO



**ADICONSUM
ABRUZZO**
Associazione Difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL

**REGIONE
ABRUZZO**



**CISL
PENSIONATI
ABRUZZO**



*La Guida del Consumatore
Adiconsum*

GESTIRE L'ECONOMIA FAMILIARE E PREVENIRE IL SOVRAINDEBITAMENTO

INDICE

1. **Prefazione** - *Pietro Giordano*
2. **Prefazione** - *Alfredo Castiglione*
3. **Introduzione** - *Alberto Corrado*
4. **Profili e dimensioni del sovraindebitamento in Italia**
 4. Che cos'è il "sovraindebitamento"
 5. Le attese diversificate e le percezioni delle famiglie sulle proprie situazioni economiche
 6. Dualismi sociali e crisi dei bilanci familiari. Sovraindebitamento "attivo", "passivo", "differito"
8. **La gestione del bilancio familiare**
 8. Il bilancio familiare
 8. Raccogliere, registrare, fare ordine
 9. Catalogare le entrate
 10. Catalogare le uscite
 11. Prevedere il logorio degli elettrodomestici
 11. Bilancio consuntivo e preventivo
 12. Risparmiare? Si può
 12. Piccoli accorgimenti per risparmiare
14. **Il conto corrente e i servizi bancari accessori**
 14. Il conto corrente
 17. Le condizioni contrattuali
 22. Modifica delle condizioni contrattuali
 23. I servizi bancari accessori
 24. L'estratto conto
 25. I Reclami
29. **Il credito al consumo**
 29. Che cos'è il credito al consumo

- 29. Chi può concedere il credito al consumo
- 30. Che cosa fare prima di richiedere un prestito
- 31. Contratto d'acquisto e finanziamento
- 33. Clausole nulle
- 33. A chi denunciare le violazioni delle norme
- 33. Quando il prestito non viene rimborsato
- 35. Finanziamento consapevole

36. Il mutuo casa

- 36. Il mutuo per l'acquisto della casa
- 36. Prima di contrarre un mutuo
- 37. Mutui a tasso fisso variabile o misto
- 38. Gli oneri accessori
- 38. I documenti necessari per chiedere un mutuo
- 39. Portabilità del mutuo
- 40. Cancellazione dell'ipoteca
- 40. Penale per l'estinzione anticipata del mutuo

42. Educare i giovani all'uso responsabile del denaro

- 42. Coinvolgere i figli nella gestione dell'economia familiare

47. Il Fondo Prevenzione Usura

- 47. Che cos'è il Fondo di Prevenzione
- 47. I criteri per accedere al Fondo Prevenzione
- 48. Chi può rivolgersi al Fondo di Prevenzione e come fare la richiesta
- 49. Lo sportello Regionale Antiusura Adiconsum

50. Gli indirizzi utili

51. Glossario



Prefazione

La famiglia è il nucleo di base di qualsiasi società civile.

Un nucleo basato principalmente su rapporti umani e affettivi che travalicano gli aspetti economici e finanziari.

Ogni soggetto, anche il più povero o modesto, deve però fare i conti ogni giorno con le esigenze della vita che sono, soprattutto economiche e finanziarie.

Introiti, sempre meno rilevanti, spese sempre maggiori, rapporti per le normali attività giornaliere, dall'alimentazione, alla scuola, al vestiario, a tutte le spese più necessarie. A questi si aggiungono i rapporti e i costi legati alle utenze domestiche e personali, energia, gas, telefonia, e al sistema bancario, dal conto corrente fino ai finanziamenti.

Situazioni che richiedono una certa preparazione specifica che non tutti hanno e una capacità di una gestione equilibrata delle entrate e delle uscite.

Adiconsum ritiene, quindi, che nella società contemporanea anche la gestione economica di una famiglia sia sempre più complessa e per questo ritiene che la famiglia, debba essere gestita come una piccola impresa, che per "sopravvivere" deve riuscire a far quadrare i conti: avere in pareggio le entrate e le uscite, magari riuscendo a fare anche qualche accantonamento, che per la famiglia è il risparmio.

La guida che abbiamo predisposto vuole contribuire alla costruzione di una corretta economia familiare, poi a far fronte a eventuali situazioni di crisi economico-finanziaria che, particolarmente in questo momento storico, possono colpire anche la persona più attenta e oculata.

Adiconsum ha voluto fornire questo contributo perché su questa importante materia è particolarmente attenta e preparata essendo l'Associazione che fin dagli anni '90 è stata vicina ai consumatori con rischio di sovra indebitamento se non di usura e negli ultimi anni sta sempre più fornendo a livello nazionale e regionale, come è il caso dell'Abruzzo, tutto il sostegno possibile alle famiglie e alle istituzioni per avere scelte sempre più tutelanti.

Abbiamo voluto fornire alcuni consigli, compreso un possibile schema di bilancio che consentirà a ognuno di programmare e di gestire il proprio bilancio, programmare le uscite in base alle entrate, così da evitare "brutte sorprese" nell'andamento familiare.

La guida però vuole andare oltre; vuole essere anche un elemento di formazione sui diritti e i doveri nei rapporti che si hanno con il sistema bancario e finanziario e un momento di informazione per quanti, nonostante tutte le attenzioni possibili, dovessero cadere in situazioni di crisi che di finanziario ha solo l'origine, ma che coinvolge proprio gli affetti e i rapporti personali e personali.

Se, come speriamo, raggiungeremo il risultato desiderato, sarà per noi un ulteriore stimolo per fare sempre più e meglio a favore di famiglie e dei consumatori tutti.

Pietro Giordano
Segretario Generale Adiconsum



Prefazione

La lotta al sovraindebitamento e all'usura deve svilupparsi necessariamente sul fronte dell'informazione e della prevenzione, offrendo valide alternative alla necessità di credito delle aziende e delle famiglie. Quando si verificano situazioni di sovraindebitamento e di usura, nascono comportamenti sbagliati della persona e vi è un'incapacità del soggetto di gestire la crisi in cui si trova.

Siamo in una fase d'aumento del rischio di diffusione e aggravamento del sovraindebitamento e dell'usura ed i fattori principali di questa tendenza sono collegabili con la crisi economica, la crisi di fiducia dei risparmiatori traditi, la riorganizzazione, soprattutto attraverso processi di delocalizzazione del comparto industriale ed il lavoro che cambia. Al centro, ovviamente, gli individui, le loro famiglie con forti spinte al consumo, con l'incapacità e l'inadeguatezza ad affrontare tale deprecabile situazione, difficilmente superabile per scarso riadattamento a nuovi lavori e con bisogni di formazione professionale necessari ad avviare nuove attività.

A tal fine sono necessarie precise esigenze d'incontro di nuovi modelli d'aiuto che siano in grado di accompagnare i soggetti a rischio usura.

A questo proposito la Legge 108/1996 ha istituito i Fondi di prevenzione dell'usura con l'obiettivo di attivare meccanismi virtuosi tra il sistema creditizio tradizionale delle Banche e quello sussidiario dei Confidi e delle Fondazioni. In Abruzzo i Confidi, le Fondazioni e le Associazioni hanno istituito i fondi di prevenzione ricevendo dal ministero dell'Economia e delle Finanze contributi specifici, attraverso i quali sono state economicamente sostenute centinaia di imprese e di famiglie in momentanea difficoltà, salvando posti di lavoro ed evitando il verificarsi di tragedie legate alla disperazione.

L'associazionismo è un fattore strategico e decisivo per la lotta all'usura. Le associazioni antiusura costituiscono lo strumento per vincere la solitudine. La vittima ha sempre paura quando è sola ed è questa paura a rendere vincente l'attività intimidatoria delle organizzazioni criminali. Sconfiggere la solitudine significa dare un colpo mortale agli usurai.

*Da tutte queste considerazioni e dall'impegno sociale che il sottoscritto ha sempre garantito quando viene ferita la dignità umana, si è concretizzata la Legge Antiusura e Antiracket ex **L.R. 17 aprile 2003, articolo 101**, che segue e si sviluppa attraverso i seguenti interventi:*

- 1. Integrazione del fondo statale riservato ai fondi speciali di prevenzione all'usura costituiti dal Confidi e dalle fondazioni antiusura, entro un massimo del 50% delle erogazioni effettuate dal ministero dell'Economia e delle Finanze, per consentire a questi soggetti di continuare a svolgere la loro attività anche in assenza del contributo dello Stato.*
- 2. Promozione della nascita delle associazioni antiracket e antiusura legalmente costituite e iscritte nell'apposito Albo prefettizio. Si tratta di associazioni che opereranno in regime di volontariato e che si trovano ad avere concrete difficoltà di gestione. Con questi fondi le associazioni svilupperanno un'attività d'informazione sugli strumenti disponibili per contrastare il sovraindebitamento e l'usura.*
- 3. Il rimborso per un massimo di 5.000,00 euro ai soggetti che hanno denunciato gli usurai ed il racket, per garantire loro assistenza legale. Soprattutto l'usurato è un soggetto con immense difficoltà economiche, e assolutamente impossibilitato a sostenere l'onere di un'adeguata assistenza legale e a costituirsi parte civile nel procedimento contro l'usuraio. Quest'intervento è un forte incoraggiamento alle denunce, anche perché la presenza nel processo consente alla vittima di ottenere più agevolmente il risarcimento del danno subito.*

Dr. Alfredo CASTIGLIONE

Vice Presidente della Regione Abruzzo e Assessore regionale
allo Sviluppo economico, Innovazione tecnologica e informatica





Introduzione

Adiconsum fin dalla sua nascita ha sostenuto campagne d'informazione per contrastare/prevenire il sovraindebitamento delle famiglie, cercando in particolare di promuovere un'educazione all'uso consapevole e responsabile del denaro e orientando le persone a rischio usura, o già in usura, verso strutture in grado di prestare aiuto.

L'esperienza vissuta a contatto con le molte famiglie abruzzesi sovraindebitate, che si sono rivolte negli anni al nostro Sportello Antiusura, ci ha insegnato una cosa, ben conosciuta anche in altri campi: prevenire si deve e in fondo si può. Prevenire l'uso indiscriminato del debito, che porta al tracollo della situazione economica, è frutto di un'accurata attenzione verso le proprie risorse, della capacità di guardarsi intorno, informarsi, fare memoria, valutare con accortezza necessità e reali bisogni.

Adiconsum non è pregiudizialmente contraria al debito, anzi. Contrarre un finanziamento può produrre miglioramenti, investimenti, far nascere progetti, risolvere situazioni altrimenti irrisolvibili. Il ricorso al credito quando è tuttavia continuo e crescente o quando si contrae senza una giusta motivazione e senza capire se vi siano o no le capacità concrete di farvi fronte nel tempo, porta inevitabilmente al sovraindebitamento. Esso, poi, contribuisce al sorgere di crisi familiari che danneggiano, spesso in modo grave e irreparabile, i rapporti interni al nucleo, con conseguenze negative per tutta la società.

Con questa **"Guida"** cerchiamo di capire come imparare a gestire un bilancio familiare, vediamo come comportarsi quando si chiede un prestito o un mutuo o si utilizzano il conto corrente e le carte di credito; scopriamo come avere accesso al Fondo Antiusura Adiconsum e come esso interviene a sostegno delle famiglie sovraindebitate favorendone il recupero e reinserimento pieno nella vita sociale.

Alberto CORRARO
Responsabile Sportello Regionale
Antiusura Adiconsum Abruzzo



Profili e dimensioni del sovraindebitamento in Italia

Che cos'è il "sovraindebitamento"

Il punto di partenza quando si parla di qualsiasi argomento è la definizione del tema che si vuole sviluppare. Ciò è ancora più importante quando si affrontano temi fondamentali della vita personale e familiare, come l'indebitamento o, peggio, il sovraindebitamento.

Si può definire "sovraindebitamento" **un ammontare di spesa corrente superiore al livello del reddito corrente** sia pur integrato dalla cessione di quote del patrimonio familiare. In parole più semplici si cade nella condizione di sovraindebitati, non quando si supera una fissata quota di debiti, ma piuttosto quando né i redditi da lavoro, né le rendite, né le somme ottenibili cedendo parte dei propri beni o di quelli di famiglia (mobili e immobili) consentono di far fronte in maniera regolare e strutturale ai propri debiti e, allo stesso tempo, alle spese legate alla normale gestione familiare.

Il sovraindebitamento in Italia rischia di divenire un problema sociale, come in altri paesi, dagli Stati Uniti ai paesi del nord Europa e alcune aree e classi sociali già ne soffrono. Proprio per questo è necessario agire perché non diventi una questione di difficile soluzione.

La crisi che attanaglia le famiglie da oltre quattro anni, la **disoccupazione**, il **basso livello delle retribuzioni** e delle pensioni con la conseguente perdita di potere d'acquisto, il mutare della regolazione dell'accesso al reddito (si pensi alla diffusione di forme di impiego lavorativo "flessibili"), l'aumento dei prezzi e delle tariffe, la difficoltà di accesso al credito e, infine, una politica fiscale che negli ultimi anni ha penalizzato il cosiddetto ceto medio.

In queste condizioni è stato indispensabile attivare forme di tutela, diverse da quelle che può offrire una banca. Si è cioè iniziato ad agire sulla prevenzione, sull'incremento della lotta all'usura, di cui il sovraindebitamento può essere l'anticamera e, dove necessario, sul trattamento efficace dei disagi causati dall'impossibilità strutturale di far quadrare il "**Bilancio familiare**".

L'intervento si è sviluppato prima di tutto attraverso la solidarietà portata alle famiglie della cosiddetta società civile e in particolare della Chiesa, attraverso la Caritas e le fondazioni religiose antiusura, e di alcune fondazioni laiche e associazioni di volontariato o di assistenza.





Le attese diversificate e le percezioni delle famiglie sulle proprie situazioni economiche

L'analisi sociale ha rilevato assai di frequente come si verifichi una distanza temporale tra il **cambiamento strutturale di una condizione** (ad esempio, di reddito e di lavoro) e la sua comprensione da parte delle categorie coinvolte. Ne consegue che i comportamenti possono modificarsi in un tempo successivo al mutare di un assetto e, viceversa, protrarsi nei nuovi termini anche quando siano cessate le ragioni che avevano indotto a cambiare stile di vita, attitudini, aspettative. Tutto ciò può variare da prospettiva a prospettiva, da un ceto o una classe sociale a un'altra, anche in periodi contrassegnati da forti sconvolgimenti di equilibri di reddito e di risorse.

È una considerazione che va tenuta a mente con riguardo al fenomeno che stiamo cercando di inquadrare.

Negli ultimi cinque anni, contrassegnati da una crisi con scarsi precedenti e con la conseguente adozione di drastiche misure per il suo superamento e per riportare i conti pubblici e il debito pubblico, più alto al mondo sotto contro il ceto medio-basso non è stato posto al centro della politica, anzi spesso emarginato, anche se bisogna ammettere che il tenore di vita delle famiglie si è basato, spesso, su un'economia, quella degli anni '80 che non poteva più esser mantenuto. A ciò si aggiunge lo sviluppo di **forme di lavoro sempre più precario**.

La risposta delle famiglie a una situazione tanto grave si è manifestata con modalità di comportamento fortemente contrapposte, secondo che si trattasse di famiglie a **reddito fisso** da lavoro dipendente o da pensione, oppure di famiglie con **reddito derivato** da attività di lavoro autonomo oppure di famiglie con un **reddito precario**.

Le prime hanno sottostimato le prospettive future del loro **reddito corrente**; le seconde hanno invece, per troppo tempo, continuato a ritenere che sarebbe ripreso il ciclo dei consumi privati, e quindi anche la prospettiva di ricavi più ampi e crescenti dalla loro attività. I lavoratori dipendenti, subendo una forte percezione d'incertezza, hanno ridotto i consumi e con ciò fatto abbassare il livello della domanda; come accade quasi sempre nel ciclo economico, l'asimmetria della risorsa fiducia ha aggravato le **difficoltà** già presenti e accentuate.

La sovrastima delle entrate future da parte degli artigiani, dei commercianti, dei professionisti si è allora combinata, perversamente, con il **ridimensionamento consumi**.

Peggio di tutti sono andate le famiglie con un reddito precario, dove all'incertezza del reddito si è aggiunta l'impossibilità di costruire o mantenere una famiglia, comprare una casa, programmare la nascita di figli.

E così, di fronte alla crisi, le famiglie di operai, impiegati e salariati in genere hanno contratto il consumo, e in molti casi, per la paura di un peggioramento futuro, hanno persino accentuato la propensione al risparmio, mentre gli altri, per un certo periodo, hanno continuato sia a investire che a consumare nelle stesse proporzioni di prima.

Dualismi sociali e crisi dei bilanci familiari. Sovraindebitamento “attivo”, “passivo”, “differito”

Come può una “**popolazione di risparmiatori**” qual era quella italiana, presentare adesso una consistente quota di famiglie che, al contrario, coltiva una propensione di spesa non proporzionata alle capacità reddituali? Partiamo da questo interrogativo per capire quanto il sovraindebitamento sia determinato da una scelta e quanto invece sia subito, come ad esempio la scarsa capacità di autoassistersi.

Nella definizione comunemente adottata di sovraindebitamento si parte dall'elevata propensione di spesa per consumi o investimenti, una propensione che nasce dalla fiducia infondata nelle effettive possibilità di far fronte agli impegni. Si ritiene spesso che chi si è sovraindebitato, lo abbia fatto per scelta. L'evidenza di tale assunto è confermata per una frazione dei casi di famiglie, coinvolte nella mobilitazione consumistica che si produce, secondo le varie fasi del ciclo economico nazionale.

Per la parte preponderante occorre mettere in evidenza sia l'incidenza dei fattori traumatici, sia il peso dei fattori congiunturali. Nel primo caso, quello derivante da un “**incidente di percorso**”, è accaduta l'interruzione improvvisa di un flusso di reddito (oppure, reciprocamente, il suo improvviso divenire insufficiente, per spese necessarie non previste o non prevedibili). Nel secondo caso, quello delle persone o famiglie “sovraindebitati di lunga durata”,



le ragioni sono più complesse e da ascrivere a una perdurante condizione di crisi del reddito familiare (sia dei lavoratori dipendenti, nel caso del sopraggiungere di disoccupazione e mobilità, sia dei lavoratori autonomi, quando l'impresa familiare diventa marginale ed esce dal mercato, sia per la conclusione del rapporto di lavoro precario).

Vi è poi una terza situazione, virtuale e perciò non visibile immediatamente, ed è quella di un "**sovraindebitamento**" differito, che caratterizza molte famiglie il cui livello di reddito e consumo si discosta positivamente da quello possibile con i soli redditi da lavoro grazie al contributo di una persona anziana convivente (per il tramite del patrimonio e della pensione da questi posseduta).

E' perciò non difficile che scivoli nel sovraindebitamento, una famiglia con un reddito corrente disponibile più basso di quello ordinariamente impiegato per consumi e investimenti. Esclusione, povertà, difficoltà di accesso all'offerta di servizi, precarietà dell'alloggio, analfabetismo di ritorno, perdita di capacità produttiva, rigidità nello statuto di forza lavoro, si cumulano su un'alta percentuale dei nuclei familiari.

Per molti, le difficoltà non sono però legate tanto alle "condizioni d'ingresso", cioè alla scarsa consistenza del patrimonio e del flusso di reddito, quanto al sopraggiungere di un cambiamento di contesto, di abitudini, di stili di vita, che interagiscono con le criticità sofferte dall'insieme degli italiani negli ultimi anni.



La gestione del bilancio familiare

Il bilancio familiare

Partiamo da una considerazione semplice, ma anche tanto trascurata: la famiglia può essere guidata come un'impresa. Intendiamoci: non nei rapporti familiari, d'affetto, o di amicizia, quanto piuttosto nella gestione delle risorse. Le famiglie possono trovarsi ad affrontare momenti di difficoltà economica spesso legati ad avvenimenti imprevedibili che di solito si superano senza particolari problemi. E' dunque importante imparare a gestire bene le risorse disponibili per tenere sotto controllo i conti della famiglia: una seppur minima programmazione dei flussi delle entrate e delle uscite serve a evitare brutte sorprese.

La "costruzione di un **bilancio familiare** è un valido strumento per gestire al meglio le risorse. Si tratta di impegnarsi a compilare e tenere aggiornata una semplice tabella che permetta di capire quali siano le entrate e le uscite della famiglia e serve a valutare con immediatezza se e dove sia necessario apportare correttivi.

Raccogliere, registrare, fare ordine

Generalmente le risorse familiari sono costituite da un'attività lavorativa che assicura entrate periodiche (da lavoro dipendente, da pensione oppure da lavoro autonomo e quindi con un diverso grado di prevedibilità); in certi casi anche da un capitale investito o da un patrimonio da amministrare. Ci sono anche le vincite al gioco, un'eredità, una donazione, ma sono, per definizione imprevedibili, aleatorie e riguardano un ristrettissimo numero di persone.

Le uscite sono note a tutti: alimentazione, spese per la casa e l'auto, abbigliamento, bollette luce, telefono e gas, tasse, spese di trasporto, tempo libero, ecc., ecc.

Immaginiamo una strategia di gestione.

Il punto di partenza è semplice: per evitare che alla fine del mese il saldo sia negativo, ossia che le entrate non riescano a compensare le spese e che quindi si sia costretti a fare debiti oppure attingere al patrimonio, se non





possono essere aumentate le entrate, allora bisognerà cercare di contenere le spese.

La strategia suggerita è semplice, almeno in linea teorica: raccogliere, registrare, fare ordine nelle spese e nelle entrate. Pensare di tenere un registro giornaliero e poi settimanale e mensile delle spese fatte, può sembrare un'impresa assai complicata, però è importante provarci.

Questo richiede impegno, scrupolo e anche un po' di fatica, ma ne vale la pena, per essere certi di far quadrare i conti della contabilità familiare.

Essere diligenti nel registrare che cosa abbiamo acquistato, quanto abbiamo dovuto spendere, confrontarlo con le spese del mese precedente, è un esercizio di disciplina mentale che ci costringerà a mettere ordine alle nostre abitudini di consumatori prima ancora che alle nostre finanze.

Il **primo suggerimento** è seguire con molta attenzione le spese fatte e conservarne i riscontri (ricevute, fatture, scontrini o anche un semplice foglietto scritto a penna). Prendere appunti, o utilizzare i moderni strumenti informatici sarà molto utile.

Catalogare le entrate

Basandosi sulle entrate dell'anno precedente, si può tracciare una sorta di bilancio preventivo per sapere di quanto denaro, orientativamente, si disporrà nei dodici mesi successivi. E' bene fare affidamento solo sulle entrate certe, le altre possono essere considerate solo come eventuale margine per il risparmio.

Facendo una divisione per dodici, e magari mantenendosi molto prudenti, si può immaginare anche la quota che si avrà a disposizione ogni mese.

Teniamo conto del fatto che è pur sempre meglio fare una previsione non esatta, da assestare durante l'anno, che non farla per niente. Manteniamoci larghi, cioè pessimisti sulla spesa, arrotondando per eccesso piuttosto che per difetto. Bisogna, inoltre, essere sufficientemente previdenti per accantonare un minimo di reddito in più per far fronte a eventuali aumenti dei prezzi dei beni di consumo.

Compilando la tabella seguente, si potrà formulare un **budget di previsione delle entrate**.

Entrate	Rendiconto	Previsione
	Anno...	Anno...
Da lavoro dipendente o pensione		
Da lavoro autonomo		
I vitalizi e gli assegni di mantenimento		
Dividendi azionari		
Interessi dei titoli di Stato (Bot, CCT, ecc.)		
Interessi bancari e postali		
Eventuali ricavi da affitti di immobili		
Vincite, eredità o donazioni		
TOTALE ENTRATE		

Catalogare le uscite

Dopo aver registrato le entrate è necessario fare lo stesso lavoro per le spese che prevediamo di dover sostenere durante l'anno.

Uscite	Rendiconto	Previsione
	Anno...	Anno...
Casa: affitto o mutuo, spese di condominio		
Alimentazione: vitto e mensa lavoro		
Bollette luce, telefono, gas, ecc.		
Imposte e tasse		
Trasporti: abbonamento a mezzi pubblici		
Auto: carburante, manutenzione, assicurazione e bollo, ecc.		
Scuola: tasse scolastiche, libri e accessori		
Istruzione: acquisto libri, giornali, riviste, ecc.		
Cura della persona: igiene, cosmesi, ecc.		
Tempo libero: sport, cinema, teatro, concerti, ristorante, regali, ecc.		
Abbigliamento: abiti, lavanderia, ecc.		
Assicurazioni (casa, vita, infortuni, ecc.)		
Collaboratrici familiari		
TOTALE USCITE		

Arrotondare: meglio per eccesso che per difetto





Prevedere il logorio degli oggetti

Gli oggetti che utilizziamo tutti i giorni nel tempo deteriorano e si rompono.

Se si tratta dell'auto la sua riparazione o la sua sostituzione ha solitamente un costo elevato, particolarmente nel caso di vendita.

Da tenere l'occhio anche gli apparecchi di casa: aspirapolvere, frigorifero, ferro da stiro, ecc... Essi con il passare degli anni perdono valore e deperiscono.

Non sempre si possono utilizzare risparmi già accumulati oppure ricorrere a un finanziamento, quindi bisogna pensare di accantonare una quota di denaro per far fronte alle spese. Tenere la mente occupata a pensare che all'auto o al frigorifero piuttosto che alla lavatrice, oggi perfettamente funzionanti, possano nel tempo rovinarsi ed essere sostituite, non è operazione facile, ma uno sforzo in questa direzione è auspicabile.

Ogni famiglia farà le proprie scelte, magari focalizzandole solo su quelle di prima necessità. In definitiva, la cosa più importante è non farsi trovare impreparati.

Bilancio consuntivo e preventivo

A questo punto è possibile fare il bilancio consuntivo annuale, confrontarlo con quello dell'anno precedente e verificare se alla fine dell'anno avremo risparmiato oppure se abbiamo speso più di quanto raccolto.

	Anno...	Anno...
TOTALE ENTRATE		
TOTALE USCITE		
RISPARMIO/MAGGIORI SPESE		

Fatta la previsione delle spese, bisogna programmare mese per mese le entrate e le uscite. Significa dividere l'intera spesa annuale in quote mensili: se la prima volta questa operazione si discosta di molto dalla realtà, niente paura, verifichiamo dove sono gli scostamenti più rilevanti e valutiamo se si è trattato di un problema accidentale, per una spesa occasionale, oppure se bisogna cambiare le previsioni.

Alla fine del mese se le entrate non riescono a compensare le spese, né si possono aumentare le entrate, per evitare di indebitarsi o di attingere all'eventuale patrimonio, bisognerà necessariamente cercare di contenere le uscite.

Risparmiare? Si può

Nella programmazione del bilancio familiare è bene trovare posto anche per piccoli risparmi, dopo aver messo da parte tutto il denaro necessario a coprire le spese presenti e future. Sarà non sempre possibile, oppure sarà un minimo risparmio, ma quando si avesse la forza e la fortuna di realizzarlo, ciò consentirà di vivere con maggiore tranquillità e pensare anche a progetti per il futuro.

Gestire il reddito familiare vuol dire **utilizzare il denaro nel miglior modo possibile**, ciò si ottiene anche attuando piccoli e facili accorgimenti, partendo dalla conoscenza dei propri diritti e cercando di evitare sprechi.

Piccoli accorgimenti per risparmiare

- Attenzione alla spesa frettolosa, soprattutto quella per il vitto: conviene programmare le quantità da acquistare in base alle effettive esigenze del nucleo familiare, insomma uscire con in tasca la lista della spesa.
- Valutare sempre il rapporto qualità-prezzo dei prodotti in offerta speciale utilizzando qualche accortezza: le offerte speciali del tipo prendi tre e paghi due sono convenienti se il prodotto in offerta è effettivamente usato in famiglia, altrimenti si rischia un acquisto inutile oppure il deterioramento del bene.
- Frutta e verdura: conviene acquistare solo prodotti di stagione. Quelli fuori stagione sono più cari e spesso il loro sapore non è ottimo.
- Prima di sottoscrivere un contratto RcAuto verificare le condizioni praticate dalle varie compagnie assicurative consultando i siti internet delle medesime, oppure visitando siti che rilevano, confrontano e danno il prezzo più conveniente (ad esempio utilizzando siti comparativi). Le compagnie assicurative che accendono contratti per mezzo di telefono o internet sono in linea di massima più vantaggiose a livello economico, ma vanno verificate le coperture.
- Valutare le offerte commerciali proposte dai vari gestori di servizi telefonici, gas ed energia elettrica. La convenienza economica deve, però, sempre essere associata alla reputazione della compagnia, dunque alla qualità del servizio offerto. Le tariffe si possono cercare sui siti delle società di vendita oppure su siti “comparativi” .





- L'acquisto di beni a rate mensili può far comodo ma ha costi maggiori, perché al prezzo di acquisto bisognerà aggiungere gli interessi.
- Eseguire il controllo e la manutenzione periodici dell'auto consente di allungarne la vita e il risparmio di carburante. Si risparmia mantenendo un'andatura regolare in città e utilizzando marce alte, evitando di riscaldare il motore a veicolo fermo.
- Controllare la pressione dei pneumatici almeno una volta il mese.
- Scegliere pneumatici "fuel saver".
- Non utilizzare accessori che penalizzino l'aerodinamica dell'auto.
- Evitare carichi superflui in auto.
- Evitare dispersioni di calore isolando porte e finestre ed eventualmente le pareti esterne.
- Ridurre al minimo l'uso del condizionatore.
- Disporre il controllo biennale della caldaia per mantenere efficiente l'impianto di riscaldamento autonomo e contenere i consumi di gas. Durante la stagione invernale è buona abitudine regolare il termostato tra i 19 e 21 gradi centigradi, cosicché la caldaia si accenda solo quando la temperatura scende sotto le suddette temperature.
- Utilizzare lavastoviglie e lavatrice a pieno carico e a temperature non elevate.
- Non lasciare gli elettrodomestici in stand-by.
- Installare i riduttori di flusso dell'acqua.



Il conto corrente e i servizi bancari accessori

Il conto corrente

Il **conto corrente** è uno degli strumenti bancari più utilizzati. Si tratta di un **contratto** con il quale la banca s'impegna a svolgere i servizi di cassa per conto del cliente, custodendone il denaro e mantenendolo nella disponibilità del medesimo: **il conto corrente bancario non è mai un investimento** ma serve per le esigenze di cassa della persona, della famiglia, dell'impresa. Il cliente può sul conto corrente effettuare versamenti di contante, **incassare assegni e cedole di titoli, ricevere ed emettere bonifici, nonché effettuare prelevamenti, emettere assegni e disporre pagamenti per utenze** (bollette, affitto, ecc.), imposte, rate di mutuo, il tutto nei limiti della capacità del conto.

Le banche offrono un conto corrente a **pacchetto**, dove è previsto un costo mensile fisso per tutte le operazioni insieme con una serie di servizi, come le carte di debito, il libretto degli assegni, ecc. Gli istituti bancari possono offrire anche un **conto corrente convenzionato**, ossia con condizioni particolarmente vantaggiose per le categorie che aderiscono alla convenzione stessa.

Queste due tipologie di conto sono da preferire, rispetto a un conto corrente che prevede il pagamento di ogni singola operazione effettuata dal cliente.

Prima di sottoscrivere il contratto di conto corrente chiedere copia completa dello stesso, per valutare le condizioni economiche e contrattuali. La consegna di tale copia non impegna alla stipula del contratto il cliente né la banca. Per aprire un conto corrente non ci sono costi iniziali, ma è necessario possedere alcuni requisiti che vengono verificati dalla banca al momento della richiesta di apertura:

1. Maggiore età (altrimenti è necessario cointestarlo);
2. documento d'identità e codice fiscale;
3. assenza di inabilitazione, interdizione, fallimento;
4. assenza di iscrizione nell'archivio informatico CAI, che rileva l'emissione di assegni a vuoti o senza autorizzazione;
5. assenza di revoca nell'utilizzo di carta di credito o bancomat.



Al momento della stipula del contratto di apertura del conto, il cliente deposita la propria firma che viene archiviata dalla banca e usata in caso di futuri controlli per verificare la sua autenticità.

Dopo la firma del contratto la banca fornisce L'IBAN (International Bank Account Number): è il codice internazionale che consente di identificare un conto corrente bancario. L'IBAN è attribuito a ogni rapporto bancario, indica il paese presso cui è domiciliato il conto, la banca e la filiale della banca dove il rapporto è aperto nonché il numero di conto corrente. E' composto di 27 caratteri alfanumerici: IT, 2 caratteri numerici di controllo internazionali, 1 carattere di controllo nazionale, 1 carattere alfabetico di controllo nazionale (CIN), 5 caratteri numerici per il codice ABI, 5 caratteri numerici per il codice CAB, 12 caratteri alfanumerici per il numero di conto.

Il contratto di conto corrente è a tempo indeterminato, ma entrambe le parti possono decidere di chiuderlo in ogni momento, rispettando eventuali termini di preavviso previsti nel contratto. Al momento della chiusura del conto il correntista deve restituire i moduli di assegno non utilizzati, il Bancomat, ecc. E dal momento in cui è chiuso il conto corrente, la banca può rifiutare il pagamento di somme a essa pervenute successivamente.

La chiusura del conto corrente non prevede alcuna penale a carico del correntista. I tempi di chiusura del conto corrente devono essere congrui: molte banche si sono impegnate a chiudere il rapporto in un tempo massimo di 15 giorni.

La riforma delle norme sulla trasparenza bancaria, ha inoltre introdotto l'**indicatore sintetico di prezzo (ISC)**. L'ISC permette di conoscere, prima di concludere il contratto, quanto può costare, orientativamente, il conto e di confrontarlo con altre offerte sul mercato. Alla stessa stregua l'**ISC (indicatore sintetico di costo)** ci aiuta a capire se il conto è o no ancora conveniente.

L'ISC è una misura finalizzata a quantificare in modo semplificato i costi del conto corrente offerto ai clienti consumatori. Questo indicatore viene comunicato Nel Foglio Informativo e Nel Documento di Sintesi periodico di fine anno così che il consumatore può confrontare il totale delle spese sostenute nell'anno evidenziate nell'Estratto Conto al 31 dicembre.

Con un provvedimento della Banca d'Italia sono stati previsti "profili di operatività" che individuano gli utilizzi più comuni dei prodotti di conto corrente su particolari target di clientela.

Ogni profilo si caratterizza per numero e tipologia di operazioni svolte annualmente, giacenze medie di conto e per la presenza (o meno) di prodotti e/o servizi aggiuntivi (come ad esempio la carta di debito e di credito).

Per i conti correnti con un sistema di tariffazione a forfait (detti anche conti “a pacchetto”) sono stati definiti sei profili di operatività, individuati sulla base di variabili socio-demografiche e intensità di utilizzo dei servizi del conto corrente.

I sei profili sono:

- **giovani** (164 operazioni annue) si caratterizza per l'utilizzo della carta prepagata, utilizzo dei servizi internet e un basso uso dell'assegno e del servizio di domiciliazione delle utenze
- **famiglie con operatività bassa** (201 operazioni annue) si contraddistingue per l'assenza della carta di credito, per il possesso di un mutuo e di un finanziamento per acquisti
- **famiglie con operatività media** (228 operazioni annue) evidenzia l'utilizzo della carta di credito e il possesso del mutuo
- **famiglie con operatività elevata** (253 operazioni annue) si caratterizza per l'utilizzo della carta di credito, il possesso del mutuo e l'utilizzo dei servizi di investimento
- **pensionati con operatività bassa** (124 operazioni annue) evidenzia la preponderanza dell'utilizzo del canale sportello rispetto ai canali alternativi
- **pensionati con operatività media** (189 operazioni annue) si contraddistingue per l'utilizzo della carta di debito sia in funzione prelievo sia in quella di pagamento e della carta di credito nonché per l'accesso ai servizi di investimento.

Per i conti correnti con un sistema di tariffazione a consumo (così detti “**conti ordinari**”) è stato individuato un solo profilo con operatività particolarmente bassa, coerente con l'impostazione del prodotto che, di solito, si rivolge a clienti che utilizzano questo conto per esigenze molto specifiche, non riconducibili a nessuno dei sei profili di operatività già descritti.



Per capire qual è il profilo di operatività più simile al proprio è utile che il potenziale cliente si chieda: perché apre il conto (per se o per le famiglia), se vuole servirsi dello sportello (servizi in agenzia o on line), di quali servizi ha (bancomat, carta di credito, domiciliazione, conto titoli, pagamento rate, ecc.), quante operazioni immagina di fare.

In questo modo potrà individuare il profilo per lui più utile.

In sostanza il potenziale cliente non deve accettare le proposte che gli fa la banca, ma deve essere lui a chiedere esattamente quello di cui ha bisogno. Se non è soddisfatto, va in un'altra banca, oppure visita i siti internet di altri istituti di credito o il quello "conti correnti a confronto" o quelli comparativi.

Le condizioni contrattuali

Le condizioni contrattuali principali inerenti il conto corrente riguardano il tasso di interesse (a credito e a debito), i giorni valuta, l'eventuale fido, e le spese di gestione del conto, fisse e variabili.

Il tasso d'interesse creditore (cioè a favore del correntista) è il rapporto tra la somma depositata sul conto e quella corrisposta al cliente a titolo di interesse per la durata di un anno.

Attenzione!

La percentuale del tasso d'interesse creditore offerta dalla banca, si riferisce al tasso d'interesse al lordo della ritenuta d'imposta obbligatoria per legge, che oggi è fissata al 20%. Per conoscere quindi il reale rendimento del proprio conto corrente, è bene farsi comunicare anche il tasso d'interesse al netto della suddetta imposta.

Il **tasso di interesse debitore**, è quello a debito del correntista quando effettua prelievi oltre la disponibilità del conto. Praticamente quando il conto è in rosso la banca anticipa l'importo e si fa pagare un interesse per tutti i giorni in cui il conto risulta scoperto.

Pertanto, è **importantissimo contrattare il tasso di interesse creditore e debitore** con la banca prescelta e non accettare passivamente le condizioni che vengono offerte.

Il contratto di conto corrente può prevedere anche un **fido bancario** (apertura di credito, linea di credito, affidamento), cioè l'importo massimo che la banca coprirà se il deposito sul conto dovesse esaurirsi. E' sempre bene non superare l'importo limite del fido in quanto per il correntista ciò comporta costi elevati.

Bisogna ricordare, infatti che ci sono due tipi di **tassi di interesse debitore**, uno che si paga se si esaurisce la disponibilità del conto ma non del fido bancario e uno se si va oltre i limiti autorizzati del fido.

In passato sulle somme utilizzate era applicata la **commissione di massimo scoperto**; di recente sono state emanate nuove norme che prevedono, oltre il tasso di interesse debitore sulle somme prelevate, una commissione onnicomprensiva e proporzionale sull'ammontare dell'affidamento concesso, a prescindere dall'utilizzo, di una percentuale massima dello 0,50% trimestrale calcolato sull'ammontare affidato. Un ulteriore compenso è previsto solo nel caso di utilizzo di somme oltre il fido concesso o oltre i fondi depositati in caso di non concessione di alcun affidamento. (Commissione istruttoria veloce)

La capitalizzazione della commissione, come degli interessi a credito e/o a debito, avviene in genere **ogni trimestre**, e anche questa contabilizzazione prevede un costo a carico del correntista. Condizione altra importante del conto corrente, è quella riguardante la valuta, ossia i giorni che trascorrono tra la data in cui viene effettuata un'operazione da parte del correntista e quella in cui la movimentazione si concretizza effettivamente. Questo è un altro degli elementi importanti da trattare in quanto è proprio in base al giorno valuta che vengono calcolati gli interessi. I giorni di addebito sono stati fissati in massimo 4, ma possono anche essere ridotti.

Le **spese di gestione** sono richieste dalla banca per l'amministrazione del conto e possono essere fisse o variabili, quali, ad esempio, il costo di ogni singola operazione effettuata, le spese di liquidazione periodiche per il conteggio degli interessi a credito e a debito, i costi di scoperto, le spese di produzione e invio delle comunicazioni contabili e dell'estratto conto.

Fino all'entrata in vigore della **legge 248/06 (Decreto Bersani)**, le banche facevano pagare anche le spese di chiusura del conto corrente, quando si decideva di chiuderlo o trasferirlo ad altro istituto (spese che potevano raggiungere anche centinaia di euro).

La chiusura del conto corrente deve avvenire senza alcuna spesa (legge 248/06); basta di conseguenza presentare richiesta scritta alla banca, riconsegnare le eventuali carte di pagamento (Bancomat o carta di credito) e gli





assegni non utilizzati. E quando il conto corrente risultasse passivo, prima della chiusura dovrà essere integrato.

Nuove procedure interbancarie oggi consentono ai correntisti che cambiano banca, di non dover più disdire le eventuali domiciliazioni di utenze (luce, gas, telefono, ecc.). Sarà, infatti la banca subentrante, previa autorizzazione del cliente, a effettuare direttamente le operazioni di “trasloco” delle varie domiciliazioni.

La riforma della normativa sulla trasparenza bancaria, l’obbligo di tracciabilità dei pagamenti e la volontà di migliorare la bancabilità delle persone, ha portato all’introduzione di una nuova forma di conto corrente, che di fatto può superare del servizio bancario di base offerto dal sistema creditizio e il conto corrente semplice previsto dalla Banca d’Italia

Attraverso la convenzione del 24 aprile 2012 tra Ministero dell’Economia e delle Finanze, Banca d’Italia, Associazione Bancaria Italiana, Poste Italiane e Associazione Italiana Istituti di pagamento e di moneta elettronica è stato introdotto il conto di base, previsto dalla **legge Salvaitalia**, operativo dal 1° giugno 2012.

Il conto di base è un rapporto bancario che possono aprire i consumatori a fronte della riduzione a mille euro delle operazioni in contanti.

Il conto di base dovrà essere offerto alla cliente **OBBLIGATORIAMENTE** dalle banche e da Poste Italiane senza alcuna spesa e onere oltre il canone annuo onnicomprensivo e oneri fiscali.

Il conto potrà essere aperto **da tutti i consumatori**, anche se già hanno altri conti correnti aperti. E’ previsto un costo annuale onnicomprensivo per un predeterminato numero di operazioni che sia “ragionevole e coerente con finalità d’inclusione finanziaria”.

Per le fasce socialmente svantaggiate con reddito ISEE sino a 7.500,00 euro il conto corrente sarà gratuito sia come spese bancarie sia come imposta di bollo. Il consumatore dovrà presentare un’autocertificazione, entro il 1° marzo di ogni anno, attestante il proprio reddito ISEE e una che non è titolare di altro conto di base.

Per i pensionati fino a 1.500 euro mensili, il conto corrente sarà gratuito come spese di apertura e di gestione per la parte concernente l’accredito e al prelievo della pensione. Il pensionato dovrà rilasciare un’autocertificazione sul non essere titolare di altro conto di base e una sul proprio trattamento pensionistico.

Non è prevista la possibilità di operazione in scoperto di conto, non è previsto il riconoscimento di interessi a favore del consumatore e saranno onerosi eventuali servizi aggiuntivi. Infine, potranno passare al conto di base consumatori che hanno altri conti già aperti.

In caso di rifiuto di apertura del conto l'intermediario deve immediatamente informare, formalmente e senza alcun costo, il consumatore richiedente.

Le operazioni

Voci	Numero di operazioni incluse nel canone	
	Soggetti con ISEE fino a 7.500,00 euro	Soggetti con trattamento pensionistici fino a 1.500,00 euro
Emissione/rinnovo/sostituzione carta	1	
Operazioni di pagamento attraverso carta di debito	Illimitate	
Prelievo contanti allo sportello	6	12
Prelievo tramite ATM del prestatore di servizi di pagamento o del suo gruppo	Illimitate	
Prelievo tramite ATM di altro prestatore di servizi di pagamento	12	NO
Operazioni di addebito diretto Sepa	Illimitate	NO
Pagamenti ricorrenti tramite bonifici con addebito in conto	12	NO
Pagamenti effettuati tramite bonifici con addebiti in conto	6	NO
Versamenti in contanti o tramite assegni	12	NO
Pagamenti ricevuti tramite bonifico (incluso accredito di stipendio)	36	
Elenco movimenti	6	
Comunicazioni trasparenza (incluse spese postali)	1	
Invio Informativa periodica (estratti conti e documento di sintesi, incluse spese postali)	4	

Eventuali ulteriori operazioni sono a pagamento con le condizioni concordate tra consumatore e banca.



In sintesi

- Il nuovo conto corrente si scelga in base alle proprie esigenze e ai servizi utilizzati abitualmente e non prima di aver confrontato le offerte sul mercato.
- La chiusura del conto corrente presso la propria filiale va fatta per iscritto, insieme con la consegna delle carte di pagamento (Bancomat, Carta di credito) e degli assegni non utilizzati, previa verifica del saldo.
- Valutare se conviene estinguere o mantenere l'eventuale contratto di finanziamento.
- Valutare se conviene trasferire la domiciliazione utenze e se estinguere o mantenere l'eventuale contratto per la carta di credito.
- Attivare preventivamente il conto titoli presso la nuova banca, se s'intende trasferire gli eventuali titoli posseduti.
- Comunicare gli estremi del nuovo conto corrente ai soggetti da cui si ricevono pagamenti periodici (stipendio, pensione, ecc.).
- Individuare gli assegni emessi e non ancora contabilizzati, in modo da assicurarne il pagamento al beneficiario.
- Se il conto corrente è poco utilizzato può essere sufficiente aprire il conto corrente di base. Ha un basso costo e un numero limitato di operazioni.

Modifica delle condizioni contrattuali

Sino al 2006 (L. 248), le banche potevano modificare le condizioni contrattuali del conto corrente con una semplice comunicazione, che era sufficiente pubblicare sulla Gazzetta Ufficiale. Il cliente aveva solo 15 giorni di tempo per recedere dal contratto, alle condizioni precedenti le modifiche.

Con le successive normative le modifiche unilaterali dei tassi, dei prezzi e delle altre condizioni di contratto sfavorevoli per la clientela, possono avvenire prima di tutto con l'assenso del cliente prevista espressamente nel contratto, solo in presenza di un giustificato motivo e la comunicazione deve essere inviata personalmente al cliente almeno 60 giorni prima dell'effettiva entrata in vigore delle modifiche; cliente che avrà 60 giorni di tempo per recedere dal contratto alle precedenti condizioni.

Nei contratti di durata diversa può essere prevista esclusivamente per le clausole non aventi a oggetto i tassi di interesse, sempre che sussista un giustificato motivo.

Qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali deve essere comunicata espressamente al cliente secondo modalità contenenti in modo evidenziato la formula: **“Proposta di modifica unilaterale del contratto”**, con preavviso minimo di due mesi, in forma scritta. La modifica si intende approvata solo se il cliente non receda, senza

spese, dal contratto. Il cliente, in questo caso, avrà diritto all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Infine se il cliente non è un consumatore né una micro-impresa nei contratti di durata diversi da quelli a tempo indeterminato possono essere inserite clausole, espressamente approvate dal cliente, che prevedano la possibilità di modificare i tassi di interesse al verificarsi di specifici eventi e condizioni, predeterminati nel contratto.

Le modifiche dovute a decisioni di politica monetaria, ad esempio la modifica del tasso di riferimento della Banca Centrale Europea, dovranno inoltre essere effettuate anche nei tassi interessi creditori (a favore del consumatore) e non soltanto sugli interessi debitori (mutui, scoperto, ecc.).

Il mancato rispetto delle nuove normative rende inefficace ogni modifica, se sfavorevole per il cliente.



I servizi bancari accessori

I più diffusi servizi bancari utilizzabili con il conto corrente.

1. **Il libretto degli assegni.** Può essere offerto gratuitamente o con un pagamento minimo, salvo il recupero delle spese di bollo, peraltro non richieste da tutte le banche

L'assegno è un titolo di credito che consente pagamenti senza utilizzare denaro contante; deve essere completato in ogni sua parte e non deve essere postdatato (è vietato dalla legge).

Per evitare il rischio di falsificazione, è opportuno compilare l'assegno con penna biro o comunque con inchiostro indelebile nero. Sull'assegno deve essere riportata la dicitura “**Non Trasferibile**”, per importi superiori a 1.000,00 euro, così potrà essere incassato esclusivamente dal beneficiario. Per gli assegni di importo inferiore a 1.000,00 euro, nel caso non sia riportata la dicitura “non trasferibile” dovrà essere pagata una commissione.

Sull'assegno sono riportati prestampati: la denominazione di assegno bancario, il nome della banca che effettuerà il pagamento, il luogo in cui sarà effettuato il pagamento, il codice IBAN. Il correntista dovrà completarlo con la data e il luogo di emissione, l'importo, il nome del beneficiario, la firma del correntista.

Nel caso di mancato pagamento dell'assegno il beneficiario può agire contro chi ha emesso l'assegno (traente). L'azione a favore del beneficiario è il **Protesto**.

Il protesto è un atto formale, di solito effettuato da un notaio, con cui viene dichiarata la mancanza del pagamento.

Nei casi di mancato pagamento ulteriore sanzione è l'iscrizione nel bollettino dei protesti bancari in essere presso le singole Camere di Commercio e l'iscrizione nella Centrale d'allarme Interbancaria (CAI). Con l'iscrizione in CAI decadrà la possibilità di emettere assegni e di aprire nuovi conti correnti per un periodo di sei mesi.

2. **Le carte di debito** (Bancomat) e, sempre più spesso, di **credito** (carta di credito). Entrambe le carte prevedono spese aggiuntive. Per il **Bancomat** sono rappresentate da un canone annuo e dalla commissione sui prelievi di denaro: quasi tutte le banche applicano questo costo solo se il prelievo avviene presso gli sportelli Bancomat di banche diverse da quella che ha

emesso la carta o da banche non appartenenti allo stesso gruppo bancario.

Le spese per le carte di credito sono in genere maggiori del Bancomat, in quanto sono da pagare i costi di emissione della carta e le spese delle rendicontazioni periodiche.

3. **La domiciliazione bancaria delle bollette** (addebito delle utenze). Viene spesso offerta gratuitamente dalle banche: basta sottoscrivere un ordine automatico e permanente. È opportuno verificare sull'estratto conto l'effettivo pagamento delle bollette. In caso di errore è necessario dare immediata comunicazione alla banca incaricata.

4. **Il bonifico bancario.** E' l'ordine dato a una banca di pagare una somma ad altri soggetti. Nell'ordinare alla banca quest'operazione, è necessario essere estremamente chiari e precisi, fornendo le istruzioni necessarie (tempi, modi, costi) per evitare inutili costi e ridurre i tempi di trasferimento del denaro.

5. **La custodia e l'amministrazione dei titoli acquistati dal correntista e immessi in un deposito titoli della banca.** Per svolgere questo compito normalmente la banca richiede spese che possono incidere pesantemente sul rendimento dei suddetti depositi. Un certo numero di banche offre tale servizio gratuitamente, ma solo per titoli di propria emissione. E' bene, quindi, accertarsi preventivamente dell'entità delle spese di tenuta titoli richieste dalla banca.

6. **Il Finanziamento.** Generalmente un fido fino a una cifra concordata, oppure un prestito da rimborsare a rate.

L'estratto conto

L'estratto conto è un prospetto sintetico che riporta tutte le operazioni, in entrata e in uscita, effettuate sul conto nel corso di un periodo prestabilito, insieme al saldo finale. Inoltre può contenere notizie e informazioni di interesse della clientela legate al rapporto bancario in essere.

La scelta della periodicità dell'estratto conto è a discrezione del titolare del conto e può essere annuale, semestrale, trimestrale, mensile. Considerato che l'invio dell'estratto conto ha un costo, è utile scegliere la periodicità di invio secondo le proprie effettive esigenze. La Banca, comunque, per legge ha il dovere di recapitare direttamente a domicilio, almeno una volta l'anno, tale documento.





Le informazioni riportate sull'estratto conto riguardano: il saldo iniziale e finale del periodo preso in considerazione, il tipo di operazioni effettuate e le commissioni previste per ciascuna di esse, le spese di tenuta conto, gli interessi creditori, quelli maturati a nostro favore sulla somma depositata; i giorni di valuta relativi a ciascun movimento; se il conto è andato in rosso, gli interessi debitori sullo scoperto, cioè sull'importo anticipato dalla banca per coprire i prelievi effettuati oltre il proprio margine di saldo; la commissione di massimo scoperto.

Attenzione!

È opportuno conservare l'estratto conto per almeno 5 anni.

I Reclami

Qualora il correntista ritenga che le informazioni riportate sull'estratto conto non siano corrette, può inoltrare reclamo alla banca entro 60 giorni dalla data di ricezione dell'estratto conto, dopo di che il documento si intenderà approvato in ogni sua parte.

Il correntista che vuole contestare la sostanza di un'operazione, può reclamare per iscritto, entro due anni da quando l'operazione contestata è stata eseguita, direttamente alla sua filiale oppure all'Ufficio reclami della banca, il cui regolamento è esposto e disponibile nei locali della Filiale. Nel reclamo, oltre ai dati anagrafici, dovranno essere precisati i dettagli riguardanti l'oggetto del reclamo ed eventualmente allegare copie della documentazione ritenuta utile. Il tutto dovrà essere spedito usando una raccomandata a/r. La procedura di reclamo è gratuita per il cliente, salve le spese relative alla corrispondenza.

Se l'Ufficio reclami non risponde entro 30 giorni (90 giorni per i reclami relativi ai servizi di investimento), o se la risposta non è soddisfacente, ovvero se la banca non rispetta la soluzione concordata, il cliente può ricorrere per iscritto, per importi fino a 100.000 euro, sempre con raccomandata a/r, all'**Arbitro Bancario Finanziario**.

I ricorsi possono essere presentati verso le banche, gli intermediari finanziari, gli istituti di moneta elettronica, Poste Italiane S.p.A. per l'attività di Bancoposta.

Non possono essere presentati ricorsi relativi a richieste di danni non conseguenti, immediatamente e direttamente, da inadempimento o da violazione da parte dell'intermediario, nonché le questioni relative a beni materiali o a servizi diversi da quelli bancari e finanziari oggetto del contratto tra il cliente e l'intermediario o per contratti a esso collegati.

Non potranno poi essere proposti ricorsi su questioni, superiori a 100.000 euro di danno subito, già sottoposte all'autorità giudiziaria o sulle quali è in corso o è stato espresso un arbitrato e se, quando entrerà nell'ordinamento nazionale, è in corso un'azione collettiva.

Non possono essere sottoposte all'Arbitro Bancario Finanziario controversie precedenti il 1° luglio 2009.

La normativa prevede che siano creati tre collegi, Milano (competente i clienti con domicilio in Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto), Roma (competente i clienti con domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Sardegna, Toscana, Umbria e per i ricorsi presentati da clienti aventi il proprio domicilio in uno Stato estero) e Napoli (competente i clienti con domicilio in Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia).

Il ricorso può essere presentato attraverso un modulo prestampato, scaricabile dal sito www.arbitrobancariofinanziario.it.

Il ricorrente deve solo versare un deposito di 20,00 euro che gli sarà restituito nel caso in cui l'arbitro gli desse ragione.





Consigli utili

1. Prima della conclusione del contratto di conto corrente la banca deve consegnare al cliente una copia completa del relativo testo contenente anche un documento di sintesi riepilogativo delle condizioni economiche e contrattuali.
2. Prima di scegliere un conto corrente è bene valutare il numero di operazioni bancarie che si prevede di effettuare ogni mese e informarsi sul relativo costo. Eventualmente accordarsi con l'istituto di credito su un forfait di operazioni gratuite o con costo minimo annuo.
3. Accertarsi della possibilità di godere eventuali condizioni di favore contenute nelle convenzioni stipulate dalla banca con le diverse categorie: associazioni, ordini professionali, ecc.
4. Ricordarsi che la banca si riferisce sempre al tasso d'interesse creditore al lordo della ritenuta d'imposta obbligatoria per legge, fissata al 20%. Chiedere l'entità del tasso d'interesse al netto della suddetta imposta.
5. Non accettare passivamente il conto proposto dalla banca ma verificare che le condizioni contrattuali ed economiche si adattino alle proprie esigenze. Saper contrattare è importante, soprattutto per quanto riguarda il tasso di interesse e il numero di giorni valuta.
6. La variazione del tasso di interesse deve essere sempre comunicata per iscritto ai clienti.
7. Valutare bene l'entità delle spese chieste dalla banca (ad esempio per invio estratto conto).
8. Non dimenticare mai di controllare bene gli estratti conto bancari per verificare che tutte le operazioni indicate siano quelle effettive.
9. Il correntista ha diritto di essere informato sulle variazioni sfavorevoli delle condizioni contrattuali (con una comunicazione personalizzata inviata almeno 60 giorni prima dell'effettiva entrata in vigore delle modifiche) e di recedere dal rapporto, alle precedenti condizioni, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.

10. In caso di supposizione d'errore o di contestazione di un'operazione, rivolgersi alla propria filiale o all'Ufficio Reclami della Banca. Il reclamo può essere inviato con raccomandata A.R. o consegnato a mano allo sportello (in quest'ultimo caso chiedere la ricevuta di consegna); se il reclamo non ottiene risposta entro 30 giorni, o se la risposta è insufficiente o negativa, rivolgersi, per importi non superiori a 100.000 euro, all'Arbitro Bancario. Collegio di Milano: Via Cordusio 5, 20123 Milano, Tel.: 02 72424246, Fax: 02 72424472; Collegio di Roma, Via Venti Settembre 97/e, 00187 Roma, Tel.: 06 47929235, Fax: 06 479294208; Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes 71, 80133 Napoli, Tel.: 081 7975350, Fax: 081 7975355. Il ricorso all'ufficio Reclami e all'Ombudsman prevede il deposito di 20 euro; il verdetto definitivo è emesso entro 60 giorni dalla ricezione delle controdeduzioni della banca.





Il credito al consumo

Che cos'è il credito al consumo

Il **credito al consumo** è un prestito finanziario destinato all'acquisto di un bene, durevole o non durevole, concesso al cliente da una banca, da una società finanziaria o da un negozio convenzionato con un intermediario finanziario. Sono considerati credito al consumo i prestiti da 200 a 75.000 euro.

Il **credito al consumo** comprende quindi i prestiti non finalizzati, tra cui la cessione del quinto dello stipendio, gli acquisti a rate, le carte di credito.

La legge bancaria (D.Lgs. 385/93), alcune leggi successive (ad esempio quella sulle clausole vessatorie), infine il decreto legislativo 141/10 (di recepimento della direttiva Europea sul credito ai consumatori 48/98/CE) hanno introdotto significativi diritti per il consumatore, purché il prestito risponda alle esigenze del consumatore e non a scopi professionali. La legge non si applica ai prestiti finalizzati all'acquisto, alla conservazione e al restauro di immobili, all'acquisto di terreni da edificare, all'attività professionale o imprenditoriale.

Nel momento in cui si decide di farsi prestare denaro, è opportuno richiedere preventivi ai diversi soggetti autorizzati (banche e società finanziarie). Una particolare cautela deve essere utilizzata nei confronti delle società di mediazione: queste infatti non erogano direttamente il prestito, ma si incaricano di facilitare i contatti con le aziende erogatrici. **E poiché, spesso, chiedono compensi anticipati, indipendentemente dall'esito della ricerca, il rischio è di spendere soldi senza ottenere risultati.**

Diciamo che la richiesta di credito al consumo non è una scelta sbagliata, a patto che venga accompagnata dalla certezza di poter rimborsare le rate.

Chi può concedere il credito al consumo

- Tutte le Banche.
- Le Poste Italiane attraverso società convenzionate

- Le Società finanziarie iscritte nell'elenco ex art. 106 del teso unico delle leggi in materia bancaria e creditizia in essere presso la Banca d'Italia – Unità di informazione finanziaria
- I negozi di beni e servizi, ma solo nella forma della vendita a rate, attraverso un contratto di finanziamento sottoscritto da una banca/società finanziaria e il consumatore.

Che cosa fare prima di richiedere un prestito

Valutare più soluzioni attraverso siti internet dedicati

E' bene prendersi qualche giorno di tempo prima di firmare il contratto. Il consumatore ha diritto di richiedere copia del contratto, senza costi e senza obbligo di sottoscrizione.

Informarsi preventivamente su oneri e spese: tasso nominale, TAEG ed eventuali garanzie personali, assicurative o cambiarie.

Banche e Società finanziarie sono obbligate a esporre al pubblico l'indicazione di tutti gli oneri e il TAEG applicato e non possono pretendere più di quanto pubblicizzato, mentre il consumatore può contrattare per tentare di ottenere condizioni migliori. Gli esercizi commerciali devono esporre le informazioni fornite dall'intermediario convenzionato.

Diffidare di amici ben introdotti: potrebbero ricevere provvigioni dal soggetto finanziatore, che saranno inevitabilmente caricate sul costo del prestito.

Non lasciarsi abbagliare dalla promessa di prestiti super veloci: la maggior parte di banche e finanziarie concede in ogni caso prestiti in pochi giorni.

Evitare acquisti con la formula "compro oggi, pago fra 12 mesi," perché:

- il calcolo degli interessi parte dal momento dell'acquisto e non da quando si comincia a pagare;
- dopo 12 mesi non è certo che si possa avere il danaro per pagare (spese impreviste, perdita del lavoro, ecc.).



Porre attenzione ai rapporti con le società di mediazione e con gli agenti in attività finanziaria: queste infatti non erogano direttamente il prestito, ma facilitano i contatti con società erogatrici. Non versare compensi anticipati, il rischio è di spendere soldi senza ottenere risultati.

Contratto d'acquisto e finanziamento

Il contratto di concessione del credito al consumo deve essere redatto per iscritto e deve contenere:

- **il nome dell'Istituto Finanziatore** e i dati del consumatore che richiede il prestito;
- **l'importo del prestito e la sua scadenza**, le modalità di erogazione, l'entità il numero e la scadenza delle singole rate di ammortamento;
- **il tasso annuo nominale (TAN)**, l'eventuale facoltà di modificarlo, il dettaglio analitico delle spese applicate al momento della conclusione del contratto e le condizioni che possono determinarne la modifica;
- **il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** e le condizioni analitiche secondo le quali è possibile modificarlo;
- **le eventuali coperture assicurative richieste**: il costo delle assicurazioni tese a garantire il pagamento del debito in caso di morte, invalidità o malattia del consumatore, devono obbligatoriamente entrare nel calcolo TAEG;
- **l'importo e la causale degli altri oneri** che non entrano nel calcolo del TAEG;
- **le garanzie richieste**;
- **le modalità di recesso del contratto**.

Il **contratto di concessione del credito al consumo** riguarda il consumatore e l'istituto finanziatore, non l'eventuale venditore; infatti si tratta di due contratti distinti e separati: il contratto di compravendita del bene o del servizio e il contratto di finanziamento.

In caso di contrasti con il venditore, il consumatore non è esonerato dal pagamento delle rate. La sospensione delle rate può avvenire solo in caso di inadempimento del venditore (ad esempio: la mancata consegna del bene, la non conformità, ecc.). In questo caso, il consumatore, dopo aver chiesto inutilmente l'adempimento al venditore, può comunicare al finanziatore la sospensione del pagamento delle rate.

Che cosa è il TAEG e come si modifica

Il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) esprime in percentuale annua il costo totale del credito per il cliente, tenendo conto degli interessi e dei costi obbligatori. Esso consente di capire il costo reale del prestito. I criteri per il calcolo del TAEG sono fissati dalla legge.

È obbligatorio dichiarare il TAEG nei contratti di concessione del credito, negli annunci pubblicitari, nelle offerte di prestiti comunque esposte, negli avvisi al pubblico (in cui va specificato anche il periodo di validità).

Le Banche o le Società finanziarie possono modificare le condizioni economiche del contratto, purché ciò sia chiaramente previsto.

Il consumatore deve essere informato per iscritto almeno 60 giorni prima dell'applicazione delle variazioni, che altrimenti sono nulle, e può recedere dal contratto entro 60 giorni dal ricevimento della

In caso di rimborso anticipato del prestito il debitore non dovrà rimborsare interessi e altri oneri previsti successivamente al rimborso, mentre l'indennizzo a favore del finanziatore rimane invariato: 1%, in caso di vita residua del finanziamento superiore a un anno, ridotto allo 0,50% per vita residua pari o inferiore all'anno; mentre non è affatto dovuto per alcuni casi specifici.

Infine, anche nel credito al consumo è stata introdotto il recesso dal contratto. Il consumatore, infatti, potrà recedere dal contratto, senza motivazione, entro 14 giorni dalla sottoscrizione.



Le clausole nulle

Nel caso che il contratto contenga clausole mancanti o nulle, queste sono sostituite di diritto con:

- l'applicazione di un TAEG, pari al tasso minimo nominale dei BOT annuali o di altri titoli similari, relativo ai 12 mesi precedenti;
- la scadenza del prestito di 30 mesi.

In questo caso, a tutela del consumatore, la legge prevede inoltre la facoltà di rimborsare anticipatamente il prestito o risolvere il contratto, il diritto di essere informati per iscritto dell'eventuale cessione del credito e di far valere nei confronti del cessionario tutte le eccezioni, compresa la compensazione.

A chi denunciare le violazioni delle norme

Per eventuali violazioni della legge nella concessione di crediti o per situazioni che riteniamo violino i diritti del consumatore, ci si può rivolgere gratuitamente all'Ufficio Reclami della banca o della Finanziaria che ha concesso il credito.

In caso di risposta mancata o insoddisfacente nel termine massimo di 60 giorni, per danni fino a 100.000 euro valgono le stesse norme previste per il conto corrente, ovvero rivolgersi all'Arbitro bancario Finanziario.

In caso di giudizio ancora negativo il consumatore potrà sempre ricorrere al Magistratura

Quando il prestito non viene rimborsato

Il consumatore che non rimborsa affatto il prestito o lo rimborsa in ritardo rispetto alle scadenze stabilite nel contratto di finanziamento, è soggetto al pagamento di interessi aggiuntivi (**mora**). E il suo nome viene segnalato negli elenchi del Sistema Informazioni Creditizie (**SIC**) e sarà molto difficile che in futuro possa avere nuovi finanziamenti.

I SIC sono banche dati il cui scopo è quello di raccogliere e gestire informazioni relative a richieste/rapporti di credito di cui sono parte enti finanziari – banche e società finanziarie. Sulla base delle informazioni inserite nei

SIC (entità degli importi richiesti, puntualità o ritardi nei pagamenti, livello di indebitamento), gli enti finanziari valutano la solvibilità e l'affidabilità dei soggetti censiti, finanziando solamente quanti offrano maggiori garanzie circa la restituzione dell'importo erogato e gestendo in questo modo il rischio connesso all'attività creditizia.

La normativa individua quali siano i diritti del soggetto censito e ne precisa le modalità di esercizio, stabilendo, per contro, gli obblighi e i limiti che chi tratta i dati – enti finanziari e gestori dei SIC – deve rispettare.

All'atto della richiesta di finanziamento, il consumatore ha il diritto di esser informato sul fatto che i suoi dati saranno censiti nei SIC.

Secondo il codice deontologico le informazioni negative, ovvero il mancato o ritardato pagamento, sono sempre rilevati.

Il consumatore ha diritto di accedere ai propri dati censiti, ottenerne rettifica, aggiornamento, blocco, cancellazione, qualora provi che il dato sia censito in maniera errata o non sia aggiornato. La legge precisa, inoltre, quale tipologia di dati possa essere censita, quali siano i tempi di conservazione dei dati negativi e positivi, e i diritti degli interessati in materia di rettifica o cancellazione dei dati medesimi.

Vi sono SIC esclusivamente negativi (che raccolgono solo dati sulle vicende creditizie negative, come le insolvenze e i ritardi), nei quali si viene iscritti solo dopo 120 giorni dalla scadenza del pagamento o dopo almeno quattro rate mensili non regolarizzate; vi sono anche SIC positivi (che raccolgono anche le informazioni positive sul nostro conto, oltre a quelle negative) nei quali l'informazione giunge solo dopo 60 giorni dall'aggiornamento mensile o dopo il mancato pagamento di almeno due rate mensili oppure quando il ritardo riguardi una delle due ultime scadenze.

In ogni caso, l'ente finanziario comunica all'interessato che l'informazione negativa relativa al primo ritardo sta per essere resa accessibile nel SIC e che questo avverrà solo se, entro 15 giorni dal ricevimento dell'avviso, non sarà avvenuta la regolarizzazione del pagamento dovuto. In questo modo, l'interessato ha il tempo e il modo per regolarizzare il ritardo, evitando la segnalazione negativa. Un successivo eventuale ritardo nei pagamenti delle rate del medesimo rapporto di credito, invece, verrà subito segnalato nel SIC.

I dati negativi non possono essere cancellati prima dei tempi previsti dalla normativa (che vanno da 12 mesi a 36 mesi) e la cancellazione avviene in automatico. Solamente se il dato negativo è frutto di un errore, lo si può contestare e, se le proprie ragioni verranno riconosciute, sarà cancellato.



Se risultasse impossibile pagare il debito, il soggetto erogatore può arrivare fino al sequestro dei beni del debitore e alla loro vendita all'asta.

Finanziamento consapevole

Prima di accedere a un finanziamento è bene, quindi, avere la ragionevole sicurezza di poter disporre nel tempo, e in modo continuativo, del denaro necessario per il pagamento delle rate, tenendo conto del reddito della famiglia e dei possibili eventuali imprevisti.

Ricorrere in modo superficiale e avventato a forme di finanziamento, può condurre al sovraindebitamento, condizione in cui l'accumularsi dei debiti, rende difficile far fronte perfino a spese ordinarie come l'affitto, le bollette, le spese scolastiche o mediche.

Il credito può essere un valido strumento per pianificare acquisti familiari di una certa importanza, ma non dovrebbe essere impiegato per sostenere spese ordinarie come pagare bollette o il conto della spesa, essendo questo un segno chiaro di difficoltà dell'economia domestica che richiede interventi appropriati per evitare di ritrovarsi in situazioni in cui i debiti diventano ingestibili.

Infine, è sempre opportuno valutare con attenzione se sia realmente necessario ricorrere a un prestito (considerando i costi aggiuntivi richiesti), cercando prima di capire se sia possibile posticipare la spesa o risparmiare.

In sintesi

Prima di chiedere un prestito è bene avere la sicurezza di disporre del denaro necessario per il pagamento delle rate.

Il credito al consumo è un mezzo per pianificare gli acquisti familiari di una certa importanza, non dovrebbe essere usato per le spese ordinarie quali bollette, utenze, vitto, canone di locazione, ecc..

Ricorrere in modo superficiale al credito può portare al sovraindebitamento, condizione che rende difficile far fronte perfino alle spese ordinarie.

Valutare con attenzione se sia realmente necessario ricorrere a un prestito cercando in primo luogo di posticipare la spesa.

Il credito al consumo non è una scelta di per sé sbagliata, a patto che non si finisca per fare il passo più lungo della gamba.

Il Mutuo Casa

Il mutuo per l'acquisto della casa

Il mutuo per l'acquisto di un'abitazione è un finanziamento a medio/lungo termine, destinato all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile, erogato da una banca (o da una società finanziaria) e garantito da un'ipoteca, di norma di 1° grado, sul bene immobile.

L'ipoteca consiste nel diritto della banca di espropriare l'immobile vincolato a garanzia del suo credito nel caso di mancato pagamento.

Il mutuo ipotecario deve essere stipulato con atto pubblico, alla presenza di un notaio, che deve effettuare la registrazione e l'iscrizione dell'ipoteca nei pubblici registri

Generalmente il mutuo finanzia tra il 60 e l'80% del valore dell'immobile

La durata del mutuo è compresa tra 5 e 30 anni (alcune banche offrono mutui anche a 40 anni, ma in questo caso i costi sono maggiori). I tempi medi di erogazione sono compresi tra 30 e 90 giorni e il rimborso può avvenire in rate mensili, trimestrali o semestrali.

Prima di contrarre il mutuo

Il contratto di mutuo è sottoposto alla normativa sulla trasparenza bancaria: prima di contrarre il mutuo il cittadino ha diritto di chiedere, gratuitamente e senza impegno, copia del contratto, il foglio informativo e il prospetto europeo ESIS.

Da questi documenti si avrà conoscenza di tutte le condizioni del mutuo incluso il tasso effettivo, che comprende spese e commissioni obbligatorie.

Prima di contrarre il mutuo si consiglia di consultare più banche per un confronto sulle varie offerte sul mercato, richiedendo il citato prospetto ESIS.



Mutui a tasso fisso variabile o misto

Al momento della decisione di accendere un mutuo è necessario avere le idee chiare sulla tipologia di mutuo: importo, durata e tasso di interesse applicato e accertarsi delle altre spese e commissioni (istruttoria, perizia, notarili, assicurazioni, ecc.) collegate alla concessione del mutuo.

Il tasso di interesse può essere **fisso, variabile o misto**.

Mutuo a tasso fisso. Il tasso di interesse rimane invariato per tutta la durata del mutuo. Ha il vantaggio di mantenere le rate di rimborso costanti, preservando il mutuatario da eventuali variazioni sfavorevoli dei tassi di interesse dei mercati finanziari, però non consente di beneficiare di eventuali variazioni favorevoli.

La maggior sicurezza dei mutui a tasso fisso si paga con un tasso di interesse più elevato dei mutui a tasso variabile.

Mutuo a tasso variabile. Il tasso di interesse e le rate del mutuo sono soggette a periodiche revisioni legate alle variazioni dei tassi di interesse dei mercati finanziari.

Gli indici più utilizzati sono l'Euribor e l'Eurirs, i cui riferimenti vanno riportati sul contratto. **Di norma il mutuo a tasso variabile è più conveniente del fisso, però comporta rischi per l'impossibilità di prevedere l'andamento dei tassi nel lungo periodo.**

Mutuo a tasso misto. Prevede l'applicazione di un tasso (fisso o variabile) per il primo periodo fissato contrattualmente: alla scadenza di ogni periodo il mutuatario potrà decidere se per quello successivo vuole applicare un tasso fisso o variabile.

Esistono anche altre forme di mutuo, le principali sono:

- **a tasso variabile e rata costante:** la rata rimane fissa, ma può cambiare la durata del mutuo secondo l'andamento del tasso di interesse;
- **tasso cap:** il tasso di interesse non potrà mai superare il tetto previsto in contratto;
- **rata crescente:** la rata aumenta con il trascorrere delle rate.

Gli oneri accessori

Quando si accende un mutuo il consumatore deve sostenere immediatamente alcuni costi, quali

- le spese di perizia e di istruttoria,
- l'assicurazione obbligatoria, da pagare una tantum , oppure a ogni rata di ammortamento,
- la parcella del notaio,
- l'imposta sostitutiva (0,25% del valore del mutuo in caso di prima casa, 2% per tutte le altre abitazioni).

I documenti necessari per chiedere un mutuo

DOCUMENTI PERSONALI

- Fotocopia di documento di identità e codice fiscale
- Certificato di residenza
- Stato di famiglia in carta semplice
- Certificati di nascita e di cittadinanza (solo per alcuni istituti)

DOCUMENTI DI TIPO REDDITUALE

- Per i dipendenti: UNICO, modello 730, ultime buste paga e attestato di servizio.
- Per i lavoratori autonomi: ultime due dichiarazioni fiscali con ricevute di pagamento Irpef, IVA, iscrizione alla Camera di Commercio o a un albo professionale.

DOCUMENTI TECNICI

- Per acquisto di abitazione ultimata: fotocopia del compromesso e dell'atto di provenienza dell'immobile, planimetria catastale;
- Per acquisto di abitazione in costruzione: fotocopia dell'atto di provenienza del terreno, copia della concessione o della licenza edilizia, copia del progetto approvato dal Comune e preventivo dei costi di costruzione;
- Per abitazione da ristrutturazione: atto di provenienza dell'immobile, planimetria catastale, preventivo dei costi, fotocopia delle autorizzazioni o licenze comunali (se necessarie ai lavori).





Portabilità del mutuo

La portabilità del mutuo (**surrogazione**) significa la possibilità per il cliente di trasferire il mutuo da una banca all'altra, se quest'ultima offre condizioni più convenienti.

La nuova banca subentra nei diritti e nelle garanzie della banca originaria che viene interamente rimborsata del proprio credito. La modifica (**annotazione**) deve essere comunicata al Conservatore dei Registri Immobiliari con una semplice richiesta e l'invio dell'atto di surrogazione, che può avvenire per atto pubblico o per scrittura privata autentica presso il Comune.

La banca che s'intende abbandonare non può in alcun modo opporsi, né prevedere contrattualmente il divieto della portabilità.

Prima della legge 40/07 la sostituzione di un mutuo poteva avvenire solo con l'estinzione del finanziamento e l'accensione di uno nuovo mutuo, sostenendo costi anche rilevanti. Si poteva anche chiedere alla banca mutuante di rinegoziare il mutuo, però, la banca non aveva alcun obbligo di accettare.

Con la nuova normativa, invece, il mutuatario potrà trasferire il suo mutuo ad altra banca senza dover sostenere costi.

Se la nuova banca accetta di concedere il mutuo subentrerà nei diritti (garanzie accessorie, personali e reali) alla precedente banca mutuante.

Altro aspetto importante è il mantenimento dei benefici fiscali eventualmente previsti per il mutuo (ad esempio la detrazione di interessi passivi) e l'eliminazione dell'obbligo di versare l'imposta sostitutiva. I benefici fiscali riguarderanno esclusivamente la quota capitale residua del mutuo originario

In sostanza l'eventuale trasferimento del mutuo ad altra banca che offre condizioni migliori:

- **non fa perdere la detrazione fiscale degli interessi passivi**
- **non richiede di nuovo il pagamento dell'imposta sostitutiva**
- **consente il mantenimento dell'ipoteca originaria**
- **non richiede il pagamento di penali per estinzione anticipata.**

Per accelerare la surrogazione, sono state introdotte specifiche norme: entro 10 giorni dalla richiesta la banca che "perde" il mutuo deve consegnare tutta la documentazione in suo possesso alla banca subentrante e nel caso

di ritardo dell'operazione il mutuatario ha diritto a una penale pari all'1% dell'importo del mutuo per ogni mese di ritardo.

Cancellazione dell'ipoteca

Per cancellare l'ipoteca su un mutuo, la banca mutuante deve rilasciare la quietanza liberatoria che attesta l'estinzione del debito e comunicare l'estinzione medesima al conservatore, che procederà d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca.

Il mutuatario non deve sopportare alcun costo, neppure di autentica notarile.

Penale per l'estinzione anticipata del mutuo

La nuova legge stabilisce che tutti i contratti di mutuo **prima casa** sottoscritti dopo il 2 febbraio 2007 e gli altri mutui sottoscritti dopo il 3 aprile 2007 non possono prevedere penali per l'estinzione anticipata.

Le penali previste per i mutui prima casa, sottoscritti prima del 2 febbraio o del 3 aprile 2007, devono essere ricondotte a equità. A questo scopo il 2 maggio 2007 è stato realizzato un accordo tra Associazioni Consumatori e Abi sulla definizione delle penalità che interessa 3,5 milioni di mutui.

In sintesi l'accordo prevede:

A. **Mutui stipulati prima del 1° gennaio 2001.**

Questi mutui sono quelli maggiormente interessati a una possibile estinzione anticipata, poiché i tassi d'interesse praticati erano molto elevati, anche superiori al 10%. Per questi mutui, siano essi a tasso fisso, a tasso variabile o a tasso misto, l'accordo prevede che la penalità massima non possa superare lo 0,50% del capitale residuo. Inoltre, nel caso in cui il mutuo sia prossimo alla scadenza, la penalità scende per il terz'ultimo anno allo 0,20% e per gli ultimi due anni non è prevista alcuna penalità. Infine, per i mutui che già prevedevano una penalità sotto lo 0,50%, è prevista comunque una riduzione della penalità: dello 0,20% nel caso di tasso fisso, e zero nel caso di mutuo a tasso variabile.



B. Mutui stipulati dopo il 1° gennaio 2001.

I mutui accesi prima del 2 febbraio e del 3 aprile 2007 hanno una riduzione della penale allo 0,50% salvo i mutui a tasso fisso accesi (e ancora in essere) dopo il 2001, per i quali la penale sarà dell'1,90% per la prima metà del finanziamento, dell'1,50% per la seconda metà con un ulteriore abbattimento al terz'ultimo anno di vita allo 0,20%, e l'azzeramento totale delle penali negli ultimi due anni di vita del finanziamento. Inoltre, tutti i mutuatari devono comunque avere dall'accordo un beneficio, quantificato, secondo la tipologia di mutuo tra lo 0,15 e lo 0,25% (ad esempio un mutuatario che avesse già una penale dello 0,50% avrà diritto a una riduzione di 20 centesimi, ragion per cui pagherà lo 0,30%; se la penale contrattuale fosse pari a 1,90% dovrebbe pagare l'1,65%).

I benefici devono essere applicati automaticamente, senza alcun costo e senza che il consumatore debba farne richiesta. Per coloro che avessero estinto il mutuo nell'ultimo periodo, le maggiori somme versate saranno rimborsate sulla base del nuovo ammontare delle penali.



Educare i giovani all'uso responsabile del denaro

Coinvolgere i figli nella gestione dell'economia familiare

Nella nostra ormai lunga esperienza di “sportello” abbiamo incontrato tanti nuclei famigliari in condizioni di sovraindebitamento, ciascuno con caratteristiche e modalità di approccio ai problemi assai differenti l'uno dall'altro, soprattutto per quanto riguarda la gestione dei problemi di carattere economico.

Sono numerose le famiglie che con serietà e responsabilità riescono a coinvolgere anche i figli nella gestione del patrimonio e dei flussi di cassa. I figli, infatti, con il proprio reddito o anche semplicemente con una maggiore consapevolezza nella spesa, possono contribuire a risanare bilanci famigliari in sofferenza.

Sono però altrettanto numerose le famiglie che, per una serie di complesse ragioni (esempio: i sensi di colpa genitoriali o la cattiva abitudine di tenere i figli fuori delle “cose” importanti), evitano di stabilire con i giovanissimi componenti del nucleo, un qualsiasi minimo coinvolgimento nella ricerca della soluzione al problema.

Due estremi e opposti modi di rapportarsi con i figli, due atteggiamenti che, peraltro, si rivelano anche in tante altre circostanze. E' difficile impegnarsi e impegnare gli altri nell'educazione all'uso responsabile del denaro, e quindi alla prevenzione del fenomeno del sovraindebitamento, se non si parte dal fatto che i figli devono gradualmente acquisire piena consapevolezza di essere/far parte di una famiglia, di un insieme di persone che ripartiscono risorse, patrimoni e spese e che quindi condividono - seppure in diversa misura e con diversi gradi di responsabilità - un destino comune.

Questa consapevolezza laddove sia flebile o non si manifesti, ci deve sollecitare all'introduzione di percorsi di responsabilizzazione, pur sapendo di vivere immersi in una sorta di “totalitarismo consumistico” che tutto appiattisce e banalizza, rendendo arduo il compito dell'educatore. L'uso responsabile del denaro, in definitiva, si acquisisce gradualmente, non da un giorno all'altro, e con sacrificio.

Ancora altri due punti su cui un educatore dovrebbe lavorare per tentare di dare ai giovani chiavi di lettura della propria esistenza quotidiana, diverse da quelle che il complesso meccanismo mediatico-industriale spinge a determinare a fini del profitto.





Primo. L'influenza del branco, del gruppo, nelle scelte, dalle più piccole alle più grandi. Per molti soggetti sovraindebitati vale lo stesso criterio che purtroppo spesso si riscontra in molti fatti delittuosi: "Il gruppo, la collettività, la classe, la famiglia (o chissà che cos'altro) hanno sempre fatto così ed io non posso trasgredire". Il condizionamento, a volte implicito e per nulla costringitivo, è avvertito dal singolo inderogabile ma solo per intima convinzione, perché vuole così, perché la costruzione della sua identità si è man mano appiattita su alcuni criteri e non si riesce più a uscirne.

Un solo, facile e banale esempio, ma frequente nella pratica: quante cerimonie per eventi felici, ma anche tristi, vengono fatte nello sfarzo, con conseguente esborso insostenibile di denaro (e dunque con debiti), solo perché "così fan tutti"? Ci sono poche cose da dire in proposito: bisogna educare a pensare con la propria testa. Non c'è nessuna vergogna, non ci può e non ci deve essere, nel non fare qualcosa perché non ce lo si può permettere, anche se altri lo hanno fatto prima di me e continueranno a farlo dopo di me. Deve essere più confortante sapere che la mia scelta individuale è frutto della mia esperienza di vita reale e che la finzione (perché tale è la scelta forzata) è solo una virtuale apparenza del mio status che presto o tardi verrà svelato nella sua essenzialità.

In parallelo al "branco" dominante si possono prospettare altri esempi di gruppi, di relazioni forti, di aggregazioni che esaltano comunque l'individuo e lo inseriscono in una trama che non lo schiaccia, ma lo valorizza. Se l'appartenenza ormai non è più fondante dell'esperienza giovanile come molte inchieste ci insegnano, quell'appartenenza generata e vincolata a un'idea e a una ragione più alta, può avere ancora un valore. Prospettare anche solo "l'aggregazione particolare", quella fondata sul perseguimento di obiettivi concreti e specifici, è senz'altro importante: un comitato di quartiere, un'associazione culturale, un'associazione ambientalista e, se permettete, anche un'associazione di consumatori. Il movimento giovanile si sta arricchendo di forme assai diverse di questo tipo d'aggregazioni. Non ci si può scandalizzare se nascono anche su interessi di parte e a tutela della somma degli interessi dei singoli. Bene: purché siano trasparenti gli obiettivi, democratiche le procedure interne, valorizzate le proposte e la partecipazione dei singoli, tolleranti e rispettose delle ragioni degli altri. In comunità siffatte, si può apprendere indirettamente anche ad aver cura di sé e quindi a gestire il proprio patrimonio (di idee, cultura, tempo, di relazioni, d'esperienze e, perché no, anche di denaro) in maniera avveduta e produttiva.

C'è un altro elemento con il quale chiudere: la percezione del senso del limite. Sì, del proprio limite. In altre parole di quella condizione della mente e dell'animo che ti consente di valutare in maniera corretta le proprie condi-

zioni reali. Non un generico “si può o non si può fare” una determinata cosa, ma posso io farla o no. La valutazione delle proprie capacità implica onestà di fondo, serietà, onestà intellettuale e, - per riprendere Pirandello - siamo certi che alla prova dei fatti quei “centomila” che ci guardano sempre si riducono a uno, ecco, in quel momento cominciamo a capire che ogni nostro gesto, ogni nostra scelta è sempre gravida di piccole e grandi conseguenze. E a volte, un pensiero in più prima di effettuarla, potrebbe avere un valore immenso.

L’INSEGNAMENTO?

È QUESTIONE DI COERENZA. DEGLI EDUCATORI

Intervista a Paolo Crepet

“Adesso c’è più dipendenza dal denaro e dai beni di consumo perché viviamo in una società più opulenta rispetto al passato”.

Lo psichiatra Paolo Crepet non si scandalizza per l’attaccamento che gli adolescenti mostrano nei confronti dei soldi e dei beni. E riconduce tutto alla responsabilità dei genitori nel dare alternative ai beni di consumo e nell’insegnare, credendoci, un approccio corretto al denaro.

Innanzitutto, professor Crepet, c’è un modo per gestire questa dipendenza?

Bisogna vedere che tipo di dipendenza sia. Bisogna capire, innanzitutto. E sapere che la dipendenza dipende anche dal tipo di alternative che si hanno. Se uno non ha alternative al denaro e alle cose perché dovrebbe cambiare atteggiamento?

Chi dovrebbe fornire queste alternative? La famiglia?

Sicuramente i genitori, ma poi anche in generale tutto il mondo che gira intorno all’adolescente. Se un bambino e poi un adolescente crescono con l’idea che l’affetto è una cosa, un oggetto ricevuto, cercherà quella cosa ricevuta per il resto della sua vita. È fondamentale allora che i genitori per primi cerchino alternative ai soldi e ai beni. E se questa alternativa esiste devono offrirla ai loro figli.



Basta un comportamento corretto dei genitori?

I genitori sono importanti. Poi, ovviamente dipende anche dai figli. E in parte dal contesto. Si parla tanto anche di responsabilità della televisione, per esempio. Ma questo è vero soltanto in parte. La TV si può anche spegnere. Se un figlio sta davanti alla televisione cinque ore il giorno vedrà una quantità di pubblicità, e quindi di seduzione all'acquisto di beni, superiore a un altro che ci sta 40 minuti il giorno. Ma la responsabilità di far guardare la tv cinque ore o 40 minuti non è del minore.

La scuola come dovrebbe intervenire? C'è anche una responsabilità d'insegnanti e educatori?

La responsabilità della scuola mi sembra limitata. Una cosa che credo importante dovrebbe essere quella di intervenire, con una punizione, con il ragazzino che rompe il mobilio della scuola. Questo è un modo per insegnare il valore di quell'oggetto. Ma non sempre si fa, le punizioni non sono molto in voga.

Come s'insegna ai figli l'uso corretto del denaro e dei beni?

Innanzitutto bisogna essere coerenti. I genitori devono essere esempi di ciò in cui credono. Se non ci credono loro per primi è inutile stare qui a parlare di questo problema. Le cose da insegnare sono innanzitutto quelle che noi facciamo con noi stessi. Una mamma non può pretendere di insegnare alla figlia a non dipendere dai beni se poi lei stessa va pazza per lo shopping.

Che forza hanno i genitori di fronte al potere della moda? se a scuola tutti hanno un certo zainetto o un certo jeans, il ragazzo che non li ha non resta escluso dal gruppo?

Non vuol dire niente. Basta non comprare quelle cose che gli altri hanno e spiegarne il motivo. Se tutti sono imbecilli non è detto che bisogna seguire il gruppo e diventare imbecilli come gli altri. Se il genitore ritiene il non seguire le mode un punto fondamentale del suo progetto educativo deve fare la battaglia per affermare quel punto. Non importa se il resto della classe è dall'altra parte: i genitori devono affermare il proprio sistema valoriale. Se hanno questo

sistema valoriale lo faranno anche comprendere ai figli. In questo caso dubito che il ragazzo possa sentirsi emarginato dal resto dei compagni.

La classica paghetta svolge un ruolo positivo o negativo?

Senz'altro positivo. Certo dipende anche dalla quantità di denaro che si consegna al ragazzo. La paghetta vuol dire dare un senso di responsabilità ai ragazzi, e quindi dà la possibilità di capire il valore del denaro e di imparare a gestirlo.

Quali altri strumenti concreti si possono usare per educare i ragazzi a rapportarsi correttamente con i beni di consumo?

Mi ripeto: è fondamentale l'esempio. Innanzi tutto i genitori non devono essi per primi sprecare le cose. Non si possono comprare tre camicie la settimana e poi tenere grandi discorsi. Dobbiamo credere noi per primi, e non solo a parole, alle cose che vogliamo insegnare ai nostri figli. È la cosa più semplice del mondo. O meglio lo sarebbe, perché dubito che gli adulti ci credano veramente. Su questo sono abbastanza scettico: credo che in realtà quando parliamo di educare correttamente all'uso del denaro stiamo parlando di una cosa molto teorica.





Il Fondo Prevenzione Usura

Che cos'è il fondo di prevenzione

Il Fondo Prevenzione Usura, costituito dall'Adiconsum nel 1997 grazie all'art. 15 della legge n. 108/1996, nasce per aiutare le famiglie che per un motivo o un altro si sono indebitate a tal punto da non poter più fare ricorso al credito legale, e che per questo stato di cose rischiano di cadere nelle mani degli strozzini.

L'obiettivo del Fondo Antiusura è dunque quello di evitare che la mancanza di sufficienti garanzie impedisca la concessione di prestiti in denaro alle famiglie. La legge n. 108/96 ha previsto lo stanziamento di specifiche risorse economiche che vengono indirizzate ai beneficiari attraverso le Associazioni antiusura, le Fondazioni e i Confidi, che in questo modo possono concedere (dopo opportune verifiche) garanzie presso istituti di credito convenzionati.

I criteri per accedere al Fondo Prevenzione

Per accedere al Fondo di Prevenzione Usura e ottenere garanzie, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha individuato i sottoelencati criteri guida che devono seguire i garanti per valutare la meritevolezza del richiedente:

- Stato di bisogno del richiedente e serietà della ragione dell'indebitamento.
- Capacità di rimborso del finanziamento, concesso in base al reddito o alla base patrimoniale.
- Entità dell'importo debitorio complessivo a carico del nucleo familiare, che deve rientrare entro i limiti di garanzia (al momento € 25.822,84).

Chi può rivolgersi al Fondo di Prevenzione e come fare la richiesta

Al Fondo si possono rivolgere esclusivamente le famiglie o le imprese familiari che si trovano in gravi difficoltà economiche (sovraindebitamento) e che a causa di esse non sono più in grado di coprire, con le loro entrate mensili tutte le spese necessarie per il sostentamento del nucleo familiare (vitto, fitto, rata del mutuo, bollette, spese sanitarie, ecc.).

Coloro che si trovano nella situazione anzidetta e vogliono accedere al Fondo devono compilare la domanda rivolgendosi o alla sede nazionale:

Viale degli Ammiragli 91 - 00136 Roma, tel. 06.44170226
mail: prevenzioneusura@adiconsum.it
sito: www.adiconsum.it.

oppure allo **Sportello Regionale Antiusura Adiconsum Abruzzo**:

Corso Vittorio Emanuele II, n. 50 – 65121 Pescara, tel. 085.27302
mail: abruzzo@adiconsum.it

La domanda e la documentazione inviate vengono istruite e sottoposte alla valutazione definitiva di un Comitato con sede a Roma formato da esperti in materia finanziaria, giuridica, sociale. La risposta del Comitato viene fornita tramite lettera raccomandata, in ogni caso. Il Comitato, se valuta positivamente la domanda, delibera la concessione della garanzia necessaria per l'attivazione del finanziamento e contemporaneamente invia una comunicazione scritta (con allegata documentazione) alla banca convenzionata. La quale dopo un ulteriore esame della richiesta, concede il prestito alle condizioni previste dalla convenzione stipulata tra il Fondo e la banca medesima.



Lo sportello Regionale Antiusura Adiconsum

Lo sportello Regionale Antiusura Adiconsum è un luogo aperto al pubblico presso il quale le famiglie possono rivolgersi per ricevere informazioni ed assistenza al fine di analizzare e correggere il proprio bilancio familiare ed eventualmente accedere al Fondo di Prevenzione Usura.

È il luogo ove si promuove l'uso consapevole e responsabile del denaro, orientando le famiglie che cadono nella condizione di sovraindebitamento o che sono vittime dell'usura, verso percorsi di recupero e reinserimento pieno nella vita sociale.

Lo sportello Regionale Antiusura Adiconsum è, ancora, il luogo ove suggerire modi e comportamenti per evitare l'uso improprio delle risorse personali o familiari, centrando l'attenzione sulla necessità/possibilità di predisporre in maniera autonoma un bilancio familiare.

Lo Sportello è anche il luogo ove imparare sommariamente a valutare una proposta di credito al consumo o di mutuo, la correttezza dell'estratto conto, distinguere prestazioni e costi fra le tante carte di credito/debito, ecc ...

Le informazioni e l'assistenza fornite dagli esperti dello Sportello Regionale Antiusura Adiconsum ai cittadini, sono assolutamente gratuite.



Gli indirizzi utili



- **COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO PER LE INIZIATIVE ANTIRACKET ED ANTIUSURA**

Piazza del Viminale, 1 - 00184 Roma - Tel. **800 999 000**

- **GUARDIA DI FINANZA** - Tel. **117**
- **PREFETTURA DI PESCARA** - Tel. **085.20571**
- **PREFETTURA DI CHIETI** - Tel. **0871.3421**
- **PREFETTURA DI TERAMO** - Tel. **0861.2591**
- **PREFETTURA DI L'AQUILA** - Tel. **0862.4381**
- **FONDAZIONE JUBILAEUM ONLUS**
Piazza Duomo, 33 - 67100 L'Aquila - Tel. **0862.23165**
- **CO.DI.CI. Abruzzo**
Centro Per diritti del cittadino Onlus
Via C. A. Dalla Chiesa, 36 - 65100 Pescara - Tel. **085.77211**



Glossario



ABI - (Associazione Bancaria Italiana) Associazione delle banche che operano nel nostro Paese.

ABITABILITÀ - Idoneità di un'unità immobiliare a servire da abitazione secondo i requisiti stabiliti dalla legge.

ABITAZIONE ABITUALE - Quella nella quale dimora abitualmente la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale.

ACCOLLO - È un contratto tra il debitore (accollato) e un terzo (accollante), attraverso il quale l'accollante si assume l'obbligo di pagare al creditore (accollatario), il debito contratto precedentemente dall'accollato. Così nella vendita di un immobile gravato da una ipoteca a garanzia di un mutuo bancario, l'accollante invece di pagare una parte del prezzo all'accollato, si assume l'obbligo di pagare in sua vece, la rata di mutuo non ancora scaduta, alla banca. In genere, le banche adottano il cosiddetto "accollo cumulativo" secondo cui il debitore originario resta comunque obbligato con l'acquirente.

ACCONTO - Somma di denaro versata dall'acquirente come anticipo sul prezzo totale che, a differenza di una caparra, dovrà essere restituita interamente dal venditore qualora l'affare non vada a buon fine.

AGENTE - Chi intermedia una transazione di vendita di una casa. L'agente non deve mai essere proprietario dell'immobile e deve essere iscritto al ruolo dei mediatori tenuto presso le Camere di Commercio.

AGENZIA IMMOBILIARE - Ufficio che tratta affari per conto di altri, che si occupa dell'acquisto, della vendita e dell'affitto di immobili

AMMORTAMENTO - Procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il rimborso periodico di una rata comprendente una quota di capitale e una quota in conto interessi secondo un piano, detto appunto ammortamento.

ANNULLABILITÀ - Un contratto è annullabile quando è viziato da errore, violenza, incapacità del soggetto o vizi della volontà. Il negozio annullabile produce tutti gli effetti a cui era diretto, ma questi vengono meno nell'eventualità in cui, chi ha interesse promuova la domanda giudiziale e quest'ultima venga accolta.

ASTA IMMOBILIARE - Procedimento con cui un creditore mette in vendita un immobile sui cui abbia ipoteca quando il proprietario non paghi il suo debito (di solito le rate del mutuo).

APERTURA DI CREDITO - Contratto con cui una Banca si obbliga a tenere a disposizione di un soggetto una somma di denaro per un periodo determinato.

ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE - Dichiarazione della Banca che acconsente a procedere con l'eliminazione di una ipoteca iscritta a suo favore a garanzia di debito estinto.

ATTO PUBBLICO - Documento redatto con particolare forma, stabilita dalla legge, da un notaio autorizzato ad attribuire all'atto quella particolare fiducia sulla sua veridicità.

BOLLO - (Imposta) per molti negozi giuridici lo Stato, per ragioni fiscali, impone l'uso della carta bollata. L'inosservanza di tali prescrizioni non consente la validità del contratto e dà luogo a una sanzione pecuniaria.

BONIFICO - Operazione con cui si trasferiscono dei soldi da un conto corrente a un altro, anche di due banche diverse in località diverse.

BUONA FEDE - Consiste nell'ignoranza di ledere diritti altrui. Ovvero è la convinzione di aver acquistato un diritto, per mezzo di un titolo che si ritiene idoneo, ma che in realtà non lo è.

CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA - Operazione che consente l'eliminazione di un'iscrizione ipotecaria e dei relativi effetti, dai registri immobiliari. In seguito alla raccolta dell'assenso alla cancellazione della Banca creditrice a favore della quale era iscritta l'ipoteca, la cancellazione viene ordinata con





atto notarile al Direttore dell'Ufficio del Territorio.

CAPITALE - Insieme di beni che tendenzialmente producono reddito. Nel caso specifico del mutuo si intende quella parte di rata che serve a restituire, nel tempo stabilito, il finanziamento.

CAPARRA - Clausola inserita nel contratto per rafforzare il vincolo contrattuale. Se una delle due parti si rende inadempiente agli obblighi assunti, questa è tenuta a pagare la somma stabilita. La caparra può essere confirmatoria o penitenziale. Confirmatoria: consiste nel consegnare all'altra parte una somma di denaro a conferma del ruolo assunto e a titolo di accordo sul prezzo dovuto. Se invece è inadempiente la parte che ha ricevuto la caparra, l'altra parte può recedere dal contratto e pretendere il doppio di quanto aveva dato. Penitenziale: costituisce il corrispettivo del diritto di recedere convenzionalmente dal contratto; chi recede perde la caparra o deve restituire il doppio di quella ricevuta.

CATASTO - È l'inventario dei beni immobiliari esistenti in uno Stato, e il suo scopo principale è quello fiscale. Altre funzioni secondarie derivanti dalla consultazione dei registri catastali: l'accertamento della proprietà; la stima delle unità immobiliari; la stima dei terreni.

CATEGORIE CATASTALI - La formazione delle categorie consiste nell'individuare in ciascuna zona le varie categorie di immobili. La classificazione si basa nel distinguere gli immobili in funzione della loro destinazione ordinaria e permanente.

CERTIFICATO CATASTALE - È un documento rilasciato dall'Ufficio del Catasto da cui risultano gli estremi identificativi di un immobile, la classificazione di fabbricati o terreni rispetto alla rendita catastale e l'indicazione del proprietario.

CLASSE CATASTALE - Ogni categoria viene suddivisa in tante classi quanti sono i gradi notevolmente diversi dalle rispettive capacità di reddito. Alla classe di minor reddito viene attribuito il n. 1, alla classe di maggior reddito il numero più alto.

CLAUSOLA PENALE - Clausola inserita nel contratto delle parti per rafforzare il vincolo contrattuale. Con la clausola le parti stabiliscono quanto dovrà essere pagato a titolo di penale, nell'eventualità in cui una delle due parti risultasse inadempiente. La clausola penale inoltre, contiene una liquidazione anticipata del denaro.

DATORE D'IPOTECA - Colui che costituisce una ipoteca a favore di un

debito.

DEBITO E RESPONSABILITÀ - Il debito nasce da una obbligazione che consiste nel rapporto tra due parti in virtù del quale una di esse (debitore) è tenuta a un determinato comportamento a favore dell'altra parte (creditore). Se il debitore viene meno all'impegno è possibile ottenere la condanna del debitore stesso facendo istanza alla magistratura.

DEBITO RESIDUO - Quota capitale che il mutuatario (il contraente del mutuo), deve ancora restituire in un mutuo in corso di ammortamento.

DELEGA - Atto con il quale una persona conferisce a un'altra il potere di rappresentanza.

DIFFIDA DA ADEMPIERE - È una dichiarazione scritta con la quale una parte intima all'altro contraente di adempiere in un congruo termine alla sua obbligazione, in mancanza il contratto si intenderà risolto.

DIMORA - Luogo in cui la persona attualmente si trova.

DIRITTO DI USUFRUTTO - La caratteristica dell'usufrutto è costituita alla sua durata che è temporanea, se invece nulla è detto si intende costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario. L'usufruttuario può cedere ad altri il suo diritto, può cedere l'ipoteca e può anche dare in locazione le cose che formano oggetto di usufrutto.

DIVIDENDO - È la quota di utile distribuita dalle società ai soci e agli azionisti alla fine dell'esercizio a titolo di remunerazione del capitale.

DOMANDA DI FINANZIAMENTO - Documento compilato da colui che intende chiedere un finanziamento.

DOMICILIO - Luogo in cui la persona ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi.

DONAZIONE - Atto con il quale una persona decide di trasferire gratuitamente un bene a favore di un terzo.

EREDITÀ - Complesso di rapporti giuridici, attivi e passivi, di tipo patrimoniale, che alla morte di una persona si trasmettono ai successori di questa. Solo i rapporti patrimoniali sono trasmissibili, mentre i rapporti non patrimoniali sono, in linea di massima, intrasmissibili.

EROGAZIONE - Procedimento attraverso il quale viene consegnato al mutuatario l'importo del mutuo concesso dalla Banca.

ESTINZIONE ANTICIPATA - Rimborso del capitale residuo in una unica so-





luzione prima della scadenza del finanziamento. Comporta normalmente il pagamento all'ente finanziatore di una penale in percentuale del capitale residuo.

EURIBOR - Tasso interbancario di riferimento, è diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le principali Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. È utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile.

EURIRS - Tasso interbancario di riferimento, utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso. È diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria europea ed è pari a una media ponderata delle quotazioni alle quali le Banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap.

FALLIMENTO - Dichiarazione dello stato di insolvenza di un imprenditore, ossia l'impossibilità di soddisfare regolarmente gli impegni assunti. Effetto di fallimento è lo spossessamento, cioè la perdita della disponibilità e dell'amministrazione dei beni del fallito, e il passaggio dell'amministrazione al curatore.

FIDEIUSSIONE - Atto con cui il soggetto, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di una obbligazione altrui. La garanzia è personale perché il creditore può avere soddisfazione anche mediante il patrimonio di una persona diversa dal debitore.

FRAZIONAMENTO - È il caso di un mutuo erogato dalla banca in più quote, è un sistema di erogazione che riguarda grandi stabili costituiti da più unità abitative, in costruzione, ricostruzione o ristrutturazione. Il frazionamento può essere: Orizzontale: quando il mutuatario presenta un unico prospetto di suddivisione tra le varie unità abitative. Verticale: quando il mutuatario richiede erogazioni in diverse tipologie, in differenti valute, con diversi tipi di tasso (variabile e fisso), con diverse periodicità di rimborso (mensile, trimestrale e semestrale). Questo tipo di frazionamento permette al costruttore di offrire agli acquirenti degli alloggi una più ampia scelta di accollo annuo.

GARANTE - Colui che offre la garanzia reale o personale per il debitore.

GARANZIE AGGIUNTIVE O ACCESSORIE - A integrazione dell'ipoteca la banca può chiedere una garanzia supplementare come una fideiussione, pegno di titoli o polizza assicurativa.

GARANZIA PERSONALE - Atto con cui un soggetto, obbligandosi perso-

nalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di una obbligazione altrui. La garanzia è personale perché il creditore può avere soddisfazione mediante il patrimonio di una persona diversa dal debitore.

GARANZIA REALE - Ipoteca e pegno sono esempi di garanzie reali: l'ipoteca è un diritto di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. Il pegno è anch'esso un diritto reale che il debitore o un terzo concede al creditore su una cosa mobile a garanzia di un credito. Nel pegno il possesso del bene passa al creditore.

GRADO IPOTECARIO - L'ordine di preferenza tra le varie ipoteche è determinato dalla data della loro iscrizione. Ogni iscrizione riceve un numero d'ordine il quale determina il grado d'ipoteca che ha un'importanza fondamentale perché indica chi avrà soddisfazione per primo.

GRAVAME - Atto con cui ci si appella contro una sentenza ritenuta ingiusta.

IMPONIBILE - È la cifra sulla quale viene calcolata l'imposta; per le unità abitative è dato dalla vendita catastale dell'immobile aumentata del 5% e moltiplicata per 100.

IMPOSTA CATASTALE - L'imposta catastale è pari a 129,10 euro, tranne che per l'acquisto di una seconda casa a uso privato, nel caso in cui è pari al 1% del valore dell'immobile.

IMPOSTA DI REGISTRO - Si tratta di tributi a carico dell'acquirente da pagarsi al momento della compravendita, sulla base del valore catastale dell'immobile. Nel caso di acquisto da privato, l'imposta di registro è pari al 3% del valore dell'immobile per la prima casa e al 7% del valore per gli altri immobili; nel caso di acquisto da impresa, l'importo è sempre pari a 168,00 euro.

IMPOSTA IPOTECARIA - L'imposta ipotecaria è pari a 168.00 euro, tranne che per l'acquisto di una seconda casa da privato, nel cui caso è pari al 2% del valore dell'immobile.

IMPOSTA SOSTITUTIVA - Trattenuta di imposta che sostituisce una serie di altre imposte, operata direttamente da una delle controparti in una transazione a sfavore dell'altra e per conto del Fisco. Nel caso di un mutuo prima casa è pari allo 0,25%, altrimenti è del 2,00% sempre rispetto all'importo erogato.





INCANTO - Particolare modalità di attuazione della vendita nella espropriazione forzata, consistente in una pubblica gara fra offerenti.

INSOLVENZA - Impossibilità di soddisfare regolarmente l'obbligazione assunta.

INTERESSI CONVENZIONALI - Interessi la cui misura è stabilita dalla volontà delle parti.

INTERESSI CORRISPETTIVI - Sono dovuti sulla base della naturale produttività del denaro. I crediti liquidi ed esigibili producono automaticamente interessi, detti corrispettivi perché rappresentano il corrispettivo del godimento della somma di denaro.

INTERESSI FISCALMENTE DETRAIBILI - La detraibilità fiscale riguarda gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale. L'art. 13-bis del DPR 917/86 stabilisce che dall'IRPEF dovuta al contribuente è detraibile un importo pari al 19% degli interessi passivi e relativi oneri accessori, per un ammontare comunque non superiore a 3.615,20 euro, pagati alla Banca per mutui ipotecari contratti per l'acquisto prima casa. In caso di con titolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, tale limite è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri e accessori e quote di rivalutazione sostenuti, (per esempio: marito e moglie contestatari in parti uguali possono indicare al massimo un importo pari a 1807,60 euro ciascuno).

INTERESSI LEGALI - Interessi la cui misura è stabilita dalla legge.

INTERESSI MORATORI - Sono dovuti a titolo di risarcimento del danno provocato nel patrimonio del creditore dal ritardo dell'adempimento.

IPOTECA - È un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo vent'anni, quindi per mutui di durata superiore deve essere rinnovata.

ISCRIZIONE IPOTECARIA - La pubblicità ipotecaria si attua con l'iscrizione dell'ipoteca sul bene dato in garanzia. L'iscrizione è l'atto con il quale l'ipoteca prende vita e si esegue presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile.

ISTRUTTORIA - Prima di concedere il mutuo la Banca analizza il reddito e le spese mensili del nucleo familiare del richiedente in modo da stabilire la sua

capacità di rimborso delle rate. Se la verifica è positiva inizia la procedura per la formalizzazione del contratto del mutuo.

I.V.A. - (Imposta sul Valore Aggiunto) l'IVA sulle transazioni immobiliari è dovuta solo nel caso di acquisto di un'impresa, in misura pari al 4% del valore dell'immobile per la prima casa, e del 10% del valore delle altre abitazioni.

MANDATO - È il contratto con cui una parte assume l'obbligo di compiere una o più atti per conto e nell'interesse dell'altra parte.

MEDIATORE - Caratteristica del mediatore è la sua autonomia e la sua imparzialità. Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato da alcuna di esse. Se l'affare è concluso per effetto del suo intervento questo ha diritto alla provvigione (compenso) da ciascuna delle parti.

MORA DEL CREDITORE - Avviene nell'eventualità in cui ci sia divergenza tra le parti circa l'entità della prestazione e che il creditore non voglia accettare ciò che il debitore vuol prestare. La mora ha luogo quando il creditore senza legittimo motivo si rifiuta di ricevere il pagamento offertogli dal debitore.

MORA DEL DEBITORE - Consente nel ritardo ingiustificato ad adempiere. Perché si verifichi la mora è necessaria la costituzione in mora cioè l'atto con il quale il creditore richiede al debitore l'adempimento della prestazione. Questo atto non è necessario e la mora si verifica automaticamente per il solo fatto del ritardo.

MUTUANTE - Banca e Finanziaria che concede il mutuo.

MUTUATARIO - Una o più persone alle quali viene intestato il contratto di mutuo, le quali si impegnano a rimborsare il finanziamento.

MUTUO FONDIARIO - È il contratto con il quale la Banca (mutuante) consegna a un soggetto (mutuatario) una determinata quantità di denaro e quest'ultimo si impegna a restituire altrettanto denaro più gli interessi pattuiti in un determinato periodo di tempo.

MUTUO IPOTECARIO - Particolare tipo di mutuo a media e lunga durata garantito da ipoteca su immobili.

MUTUO CHIROGRAFARIO - Particolare tipo di mutuo generalmente con durata massima di cinque anni in cui non è prevista garanzia ipotecaria, ma viene richiesta la garanzia personale del richiedente e di terzi. In genere viene utilizzato per mutui fino a 25 mila euro per finanziare interventi di ma-





nutenzione straordinaria in appartamenti o nelle parti comuni condominiali.

NOTA DI TRASCRIZIONE - Documento che attesta l'avvenuta registrazione della compravendita e dell'atto del mutuo.

NUDA PROPRIETÀ - Possesso di un bene utilizzato da qualcun altro. Il nudo proprietario non paga le imposte di proprietà né le spese condominiali di gestione.

OBBLIGAZIONE - Consiste in un rapporto tra due parti in virtù del quale una di esse (debitore), è tenuta a un determinato comportamento a favore dell'altra parte (creditore).

ONERI ACCESSORI - Rappresentano tutte le spese da sostenere per accedere e rimborsare il mutuo. Rientrano sotto questa voce le spese per l'istruttoria della pratica, la perizia sull'immobile, la parcella del notaio, le commissioni per l'incasso delle rate, le spese per la cancellazione dell'ipoteca, ecc...

PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE - Indice al quale si riferiscono i mutui a tasso variabile. Tra i parametri utilizzati il più diffuso è l'EURIBOR

PATRIMONIO - È il complesso dei beni attivi e passivi che fanno capo a una persona.

PEGNO - È un diritto reale che il debitore o un terzo concede la creditore su una cosa mobile a garanzia di un credito. Nel pegno il possesso della cosa passa al creditore.

PERIZIA - Valutazione del valore dell'immobile da dare in garanzia effettuata da un tecnico abilitato a tale ruolo.

PIANO D'AMMORTAMENTO - Prospetto nel quale sono indicate le modalità e gli importi da versare per giungere al

rimborso del finanziamento.

PIGNORAMENTO - La forma più importante del processo esecutivo che ha per oggetto l'espropriazione dei beni del debitore nel caso in cui non adempia al pagamento della somma di denaro dovuta. Le forme di questo procedimento sono regolate dal codice. Il pignoramento è l'atto con cui si assoggetta il bene all'azione esecutiva e quindi alla sua vendita.

PRIVACY - Indica il diritto alla tutela delle informazioni di carattere personale, garantito per legge.

PREAMMORTAMENTO - Periodo iniziale nel quale sono previste rate ridotte costituite dalla sola quota di interessi.

PRELIMINARE - È il contratto con il quale le parti si obbligano a concludere un futuro contratto di cui fin d'ora viene determinato l'intero contenuto. Oggetto del contratto è la prestazione di fare. Il preliminare è denominato anche "promessa di vendita" o "compromesso".

PRESCRIZIONE - Produce l'estinzione di un diritto per effetto dell'inerzia del titolare del diritto stesso che non lo esercita o non lo usa per il tempo stabilito dalla legge.

PREZZO - Di regola il prezzo è determinato dalle parti. La determinazione può anche essere rimessa a un terzo (arbitro) appositamente nominato. È nulla, per mancanza di un elemento essenziale, la vendita in cui il prezzo non sia né implicitamente né espressamente determinato, né determinabile.

PRIMA CASA - L'immobile adibito ad abitazione principale, cioè quello nel quale di norma si ha la residenza. L'acquisto della prima casa è agevolato fiscalmente ed è possibile detrarre dal reddito il 19% degli interessi passivi e degli oneri accessori del mutuo acceso per l'acquisto, entro il tetto di 3615,20 € complessivi.

PRIVILEGIO - È la preferenza (prelazione) che la legge accorda al creditore in considerazione della causa del credito. Alcuni crediti, come le spese di alimentazione del debitore e della famiglia o perché concernono l'interesse finanziario dello Stato, sono preferiti ad altri. Il privilegio è stabilito dal legislatore, le parti infatti possono creare altri privilegi oltre a quelli stabiliti dalla legge.

PROCURA - È l'atto con il quale una persona conferisce a un'altra il potere di rappresentanza. La procura serve a rendere noto a tutti coloro con i quali il rappresentante entrerà in contatto, che lo stesso è stato autorizzato a trattare.

PROPOSTA - È un atto che precede il perfezionamento del contratto e consiste nella dichiarazione del proponente a dare o fare qualcosa. La volontà contrattuale si perfeziona con l'accordo o con il consenso di colui al quale la proposta è destinata.

PROPRIETÀ - È il diritto di godere e di disporre del bene in modo pieno ed esclusivo entro i limiti stabiliti dalla legge.

PROVVIGIONE - È il compenso che spetta all'intermediario a fronte della prestazione dallo stesso effettuata.

RATA - Pagamento da effettuare periodicamente per estinguere un debito. La scadenza dei pagamenti viene stabilita dal contratto.





REDDITO - L'utile che si ricava da qualsiasi attività economica (spec. industriale e commerciale), dall'esercizio di professioni e mestieri, da investimenti di capitale, ecc.; può essere espresso in moneta o anche in beni e servizi.

REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI - Vedi anche: Separazione dei beni. Gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme e/o separatamente, durante il matrimonio costituiscono oggetto di comunione.

REGISTRAZIONE - Consiste nel deposito del documento o contratto presso l'Ufficio del Registro, e serve prevalentemente a scopi fiscali. Può avere importanza anche sotto l'aspetto del diritto privato, in quanto costituisce il mezzo di prova per dimostrare, la data di una scrittura privata di fronte a terzi. L'omissione della registrazione non produce l'invalidità del contratto, ma ne impedisce l'esibizione in giudizio finché non sia avvenuta la registrazione e non sia pagata la sanzione pecuniaria per la ritardata registrazione.

RENDITA - Con questa espressione s'intende qualunque prestazione periodica (annuale, mensile, ecc) per oggetto denaro.

RENDITA CATASTALE - Il reddito immobiliare o tariffa esprime, in moneta legale, la rendita media unitaria che si ricava da ciascuna unità, al netto delle spese e al lordo di imposte e tasse. La rendita catastale viene determinata analiticamente per ogni categoria e classe su un certo numero di unità immobiliari tipo.

RESIDENZA - Luogo in cui la persona ha la dimora abituale.

RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE DEL DEBITORE - Tutti i beni del debitore possono essere espropriati dal creditore se il debitore viene meno al suo dovere di adempiere quanto dovuto. Di qui la regola secondo cui il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri.

RINEGOZIAZIONE - Operazione con la quale è possibile chiedere alla Banca la revisione delle condizioni dei vecchi mutui gravati da tassi fissi eccessivamente elevati. Nel valutare l'opportunità di rinegoziare un mutuo bisogna fare attenzione alle spese di rinegoziazione e alle nuove condizioni applicate. Tuttavia in presenza di mutui a tassi troppo onerosi, l'ipotesi della rinegoziazione non è l'unica. La valida alternativa da analizzare è quella di estinguere del tutto il vecchio mutuo ancora attivo, sia pure pagando la penale della Banca per l'estinzione anticipata e stipularne un altro con una banca diversa (o anche la stessa banca) a tassi di mercato. La convenienza di questa ipotesi dipende da quattro elementi: la differenza tra il vecchio e

il nuovo tasso, il capitale ancora da rimborsare, la vita residua del mutuo e l'entità della penale e delle spese.

RISTRUTTURAZIONE - Sotto la voce ristrutturazione sono compresi gli interventi che riguardano un edificio nella sua interezza, sia all'interno che all'esterno. Sono le trasformazioni che comportano cambiamenti sostanziali: cambio dell'uso, aspetto estetico, dimensione dell'edificio.

ROGITO NOTARILE - Atto definitivo della compravendita. È un atto pubblico da stipularsi davanti al notaio che successivamente si occuperà di trascrivere il passaggio di proprietà nei registri immobiliari e segnalare le variazioni al catasto.

SCADENZA - Consiste in un avvenimento futuro e certo entro il quale debbono essere adempiuti gli impegni assunti.

SEPARAZIONE DEI BENI - I coniugi possono convenire che ciascuno di essi conservi la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio. La scelta del regime va effettuata al momento del matrimonio o per atto pubblico con annotazione a

SPESE D'ISTRUTTORIA - Rimborso chiesto alla Banca per l'espletamento delle pratiche e formalità necessarie all'erogazione della somma finanziata.

SPREAD - Relativamente ad un prestito, è il differenziale, solitamente espresso in punti base, fra il tasso d'interesse applicato e quello assunto come riferimento (esempio EURIBOR o EURIRS)..

TAEG - (Tasso Annuo Effettivo Globale) Si tratta del tasso che esprime il costo effettivo di un prestito personale, tenendo conto anche di tutte le commissioni e le spese sostenute per ottenere il finanziamento e per pagare le rate.

TAN (Tasso Annuale Nominale) - Contrariamente al TAEG questo valore indica esclusivamente la misura degli interessi dovuti su un prestito senza tenere conto delle spese.

TASSO A REGIME - Tasso effettivamente pagato che tiene conto del parametro d'indicizzazione (EURIBOR) e dello spread. Questo entra in vigore allo scadere del periodo di validità del "Tasso d'ingresso".

TASSO DI INTERESSE - La misura degli interessi è denominata : tasso o saggio. Tasso o saggio si distingue in: legale : fissato dal legislatore; convenzionale: fissato dalle parti.

TASSO D'INGRESSO - Tasso che rimane in vigore in periodo limitato di



tempo allo scadere dello stesso verrà applicato il tasso definitivo detto “Tasso a Regime”. Questo tipo di tasso viene utilizzato nei contratti di mutuo a tasso variabile.

TASSO FISSO - Formula in cui l’ammontare degli interessi viene determinata all’inizio e non varia più per tutta la durata del prestito.

TASSO MISTO - Formula in cui è prevista la possibilità per il mutuatario di cambiare una o più volte nel corso del contratto e a scadenze prestabilite le modalità di calcolo degli interessi (da tasso fisso a variabile e viceversa).

TASSO VARIABILE - Formula in cui l’ammontare degli interessi dipende dall’andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro. Se i tassi sono in salita al rata aumenta, se sono in discesa anche le rate si alleggeriscono.

TASSO VARIABILE CON CAP - Formula in cui l’ammontare degli interessi dipende dall’andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro ma , a differenza del tasso variabile standard, l’opzione CAP permette di fissare a priori un tetto massimo (detto CAP rate) al tasso di interesse per tutelarsi da possibili oscillazioni verso l’alto dei tassi di interesse. La peculiarità di questi mutui sta nel fatto che il tasso di interesse non potrà mai andare oltre un certo limite predefinito del contratto stesso. Se il tasso di interesse è inferiore al tetto massimo, il calcolo degli interessi sarà conforme al mutuo a tasso variabile; se il tasso dovesse aumentare e superare la soglia del tetto massimo, non si pagherà mai un tasso superiore alla soglia stabilita nel contratto. A questa sicurezza corrisponde generalmente uno spread leggermente più alto.

TEG - (Tasso Effettivo Globale) È il tasso medio che esprime il costo effettivo del mutuo, tenendo conto di tutte le spese, commissioni e di possibili tassi di ingresso o promozionali. Si tratta di un buon indicatore per paragonare due mutui tra loro.

TRANSAZIONE - È il contratto con cui le parti, mediante reciproche concessioni, pongono fine a una lite.

TRASCRIZIONE - Essa nei Pubblici Registri Immobiliari è un mezzo di pubblicità che si riferisce agli immobili. Serve a far conoscere ai terzi le vicende giuridiche di un immobile.

USUFRUTTO - Consiste nel diritto di godere di cosa altrui. La sua caratteristica è costituita dalla sua durata che è temporanea: se nulla è detto si intende costituito per tutta la durata della vita dell’usufruttuario. Quest’ultimo

può cedere ad altri il proprio diritto, può concedere l'ipoteca e può anche dare in locazione le cose che formano oggetto di usufrutto.

USURA - La Legge n. 108 del 7 Marzo 1996, come modificato dal D.L. 70/2011 e dal comunicato del Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze ha stabilito i tassi massimi di interesse cui può essere prestato del denaro o erogato un finanziamento superati i quali scatta il reato di usura nel 25% del tasso effettivo globale medio (TEGM), rilevato trimestralmente dalla Banca d'Italia e pubblicato con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, cui si aggiungono ulteriori 4 punti percentuali. Il tasso di soglia non può essere superiore a 8 punti percentuali rispetto al TEGM. Il tasso medio effettivo globale è calcolato su tutte le operazioni di prestito (anticipi, leasing, aperture di credito in conto corrente, prestiti personali, mutui, ecc...).

VENDITA - È un contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa verso il corrispettivo di una somma di denaro (prezzo). La vendita è un contratto consensuale, per il suo perfezionamento non occorre la consegna del bene; la consegna costituisce una delle obbligazioni del venditore.





SEDI ADICONSUM

NAZIONALE

Viale degli Ammiragli, 91 – 00136 Roma

Tel. 064417021 – Fax. 0644170230

adiconsum@adiconsum.it

www.adiconsum.it

PESCARA

Corso Vittorio Emanuele, 50

Tel. 08527302 – Fax. 085389190

abruzzo@adiconsum.it

MONTESILVANO

Via D'Annunzio, 21

Tel./Fax 085836071

CHIETI

Via De Lollis, 10

Tel. 0871330073 – Fax. 0871330852

chieticisl@virgilio.it

L'AQUILA

Via Gronchi, 16

Tel. e Fax 0862351045

adiconsumaquila@libero.it

TERAMO

Viale Crispi, 44

Tel. 0861370336-37-38 – Fax. 0861370339



ADICONSUM

ABRUZZO

Associazione Difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL

... Se vuoi prodotti più sicuri e di qualità, servizi più efficienti, tariffe più trasparenti, alimenti più sani, un ambiente più pulito, la tutela dei tuoi diritti...

**... se vuoi un'informazione più obiettiva,
che sia un valido strumento di autodifesa...**

Entra nella nostra associazione, iscriviti all'Adiconsum

Corso Vittorio Emanuele, 50 - Pescara

Tel. 08527302 - Fax 085389190

E-mail: abruzzo@adiconsum.it

Web: www.adiconsum.it

Adiconsum, dalla parte del consumatore.