

Immobiliare. Il Cidr chiede trasparenza e più ampia informativa precontrattuale

Più tutele per chi sottoscrive mutui

Al fine di realizzare un mercato trasparente ed efficiente per il credito immobiliare e di garantire ai consumatori un elevato livello di protezione, il Cidr ha emanato il decreto 29 settembre 2016 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 241 del 14 ottobre) per dare attuazione alle norme del Testo unico bancario in tema di credito immobiliare ai consumatori (gli articoli 120-quinquies e seguenti del d. lgs. 385/1993).

Il Cidr anzitutto sollecita a rendere ai consumatori informazioni corrette, chiare, comprensibili e non ingannevoli, adeguate allo strumento di comunicazione utilizzato, alle caratteristiche del contratto di credito e, quando personalizzate, alle esigenze del consumatore, così da favorire il confronto tra le diverse offerte di credito sul mercato e di consentire al consumatore di valutarne le implicazioni e assumere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto di credito.

In particolare, quando le informazioni sono contenute in documenti, essi devono essere redatti secondo modalità che ne assicurino la leggibilità grafica, la semplicità sintattica, la chiarezza lessicale, la logicità di struttura e devono essere presentati in modo coerente con lo strumento di comunicazione utilizzato.

Quanto agli annunci pubblicitari, il Cidr richiede che essi contengano un esempio rappresentativo chiaro, conciso e realistico; se poi non riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito, gli annunci devono specificare la propria natura di messaggio pubblicitario e indicano che è a disposizione della clientela la documentazione prevista per l'informativa precontrattuale.

Il decreto dedica inoltre una particolare attenzione all'informativa precontrattuale: prima della conclusione del contratto di credito la banca deve assicurare che il consumatore possa ottenere agevolmente e gratuitamente chiarimenti che gli consentano di valutare se il contratto proposto sia adatto alle proprie esigenze e alla propria situazione finanziaria. La banca deve poi rispondere alle domande formulate dal consumatore sulla documentazione precontrattuale fornitagli, sulle caratteristiche del contratto proposto e sugli effetti che possono derivargli a seguito della sua conclusione.

Con riferimento infine ai finanziamenti in valuta estera, il decreto stabilisce che il consumatore ha il diritto di convertire la valuta estera in cui è denominato il credito, quando, rispetto al momento della conclusione del contratto, si è verificata una variazione del tasso di cambio pari o superiore al venti per cento. Per l'esercizio del diritto di conversione, il consumatore può essere tenuto a pagare al finanziatore, se previsto dal contratto di credito, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione del finanziamento in una valuta diversa da quella in cui era denominato il credito al momento della conclusione del contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

CORRETTEZZA Gli annunci dovranno specificare la propria natura di messaggio pubblicitario e indicare che è disponibile altra documentazione