

PS12165 - INTESA SANPAOLO-PREAMMORTAMENTO TECNICO MUTUI IMMOBILIARI
Allegato al provvedimento n. 30605

Torino, 17 novembre 2022

Spett.le

Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato

Direzione Generale Tutela del Consumatore

Direzione B

Alla c.a. del Responsabile del Procedimento

d.ssa Serenella Martini

protocollo.agcm@pec.agcm.it

Oggetto: Procedimento PS12165 - Presentazione degli impegni ai sensi dell'art. 27 comma 7 del Codice del Consumo, dell'art. 8 comma 7 del D.lgs. 145/2007 e dell'art. 9 del "Regolamento sulle procedure istruttorie in materia di pubblicità ingannevole e comparativa, pratiche commerciali scorrette, violazione dei diritti dei consumatori nei contratti, violazione del divieto di discriminazioni e clausole vessatorie".

Il presente formulario annulla e sostituisce il precedente Prot. 6/2022 del 28 ottobre u.s., avendo la Banca recepito i suggerimenti integrativi formulati da codesta Direzione nel corso dell'audizione del 7 novembre u.s.

1. Dati del Procedimento

PS12165, notificato il 20 settembre 2022 con lettera Prot. 0070825.

2. Professionista che presenta gli impegni

INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede legale in Piazza San Carlo 156, 10121, Torino (di seguito la "Banca").

3. Pratica commerciale oggetto della comunicazione di avvio del procedimento

La Banca, nell'ambito della commercializzazione di contratti di mutuo immobiliare di prima erogazione destinati ai consumatori, avrebbe posto in essere ad avviso dell'Autorità condotte che potrebbero integrare una pratica commerciale ingannevole in possibile violazione degli artt. 20, comma 2, e 22 del Codice del Consumo, consistenti nell'aver omesso di indicare, nella documentazione e nelle informazioni sul sito web, il metodo di calcolo della durata del periodo di preammortamento tecnico nei mutui immobiliari di prima erogazione destinati ai consumatori commercializzati dalla Banca.

La Banca non ritiene corretta tale contestazione, non ravvisando omissioni di chiarezza nell'informativa ai consumatori, né con riguardo alla durata di tale periodo (indicato nella misura massima pari al bimestre, utilizzando la formulazione "frazione di bimestre"), né in relazione al suo inizio (indicato nell'erogazione del mutuo, di norma corrispondente alla data di stipula scelta dal consumatore) e alla sua fine (indicato nell'inizio dell'ammortamento). Si evidenzia al riguardo come tali informazioni siano fornite, in modo necessariamente sintetico ma

non per questo poco chiaro, nei documenti precontrattuali messi a disposizione del cliente nella fase iniziale della vendita ("Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori", "Offerta personalizzata di mutuo", "Prospetto Informativo Europeo Standardizzato" - di seguito "PIES" della fase di offerta) e sono rappresentate in dettaglio nella Bozza del contratto idoneo alla stipula (di seguito, Precontratto), nel cui ambito è esplicitato che gli interessi di preammortamento tecnico "matureranno da oggi sino all'ultimo giorno del mese solare prossimo venturo".

Inoltre, l'Autorità rileva – senza peraltro farne oggetto di formale contestazione – quanto segue:

- l'Offerta non vincolante rilasciata dalla Banca non riporta, nella parte relativa al TAEG, né l'importo dovuto a titolo di interessi di preammortamento tecnico né un richiamo all'esistenza degli stessi. Al riguardo non pare che sia stato considerato che tali interessi sono conteggiati ai fini del calcolo del TAEG (come indicato nei PIES). In ogni caso, in coerenza con quanto precisato nella comunicazione inviata il 7 giugno scorso, la Banca ha integrato i PIES - nel corso del mese di luglio - precisando che il TAEG è comprensivo degli interessi di preammortamento tecnico;
- nei mutui a tasso variabile il tasso di preammortamento tecnico non corrisponde a quello di ammortamento ma risulta "ricompreso in quattro diverse fasce, senza che ciò venga adeguatamente specificato al consumatore in tutta la fase precontrattuale e nelle fasi più avanzate della negoziazione". A tale proposito occorre innanzitutto tenere presente che i mutui a tasso variabile rappresentano solo il 2% dei finanziamenti di specie erogati nel periodo considerato dall'Autorità, mentre nei mutui a tasso fisso - che rappresentano il 98% di detto insieme - il tasso di preammortamento tecnico è uguale al tasso di ammortamento del mutuo. Ciò premesso, nei mutui a tasso variabile, il tasso di interesse di preammortamento tecnico è definito in misura fissa, indipendentemente dalla durata del mutuo. Per entrambe le tipologie di mutui la rappresentazione delle fasce è contenuta nelle "Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori", nel presupposto che tale documento è destinato indistintamente alla totalità dei consumatori interessati a tale forma di finanziamento. Nella fase iniziale di vendita del mutuo, invece, l'"Offerta personalizzata di mutuo" rappresenta il documento personalizzato che precisa come sono calcolati gli interessi durante il periodo di preammortamento tecnico: "in caso di tasso fisso al medesimo tasso previsto per il periodo di preammortamento e per il periodo di ammortamento (come indicato nella medesima offerta), in caso di tasso variabile al tasso di interesse di preammortamento tecnico indicato nella documentazione di trasparenza sulle Informazioni Generali sul credito immobiliare mutui ipotecari Domus a tasso variabile, nella sezione - Dettaglio condizioni economiche". Tali informazioni sono inoltre presenti anche nel Precontratto, documento consegnato in una fase del processo commerciale che vincola unicamente la Banca, essendo il consumatore ancora libero di proseguire o meno con l'accettazione delle condizioni proposte.

Si consideri altresì come la circostanza di posticipare la decorrenza dell'ammortamento fino a un massimo di un bimestre possa rappresentare un vantaggio non trascurabile per i consumatori, considerato che, nel periodo immediatamente successivo alla stipula del mutuo, la clientela che acquista un immobile si trova a subire una forte diminuzione di liquidità, dovendo sopportare, ad esempio, spese notarili, tasse, costi di trasloco, l'acquisto di mobili ed elettrodomestici.

Considerato quanto sopra, Intesa Sanpaolo è convinta della piena legittimità della propria condotta, nel pieno interesse dei consumatori. Tale convincimento è suffragato anche dall'assenza di reclami da parte della clientela in relazione alle modalità di applicazione degli interessi di preammortamento tecnico, a dimostrazione del fatto che le informazioni fornite sono adeguatamente rappresentate e ben comprese dai consumatori.

4. Impegni proposti

Al fine di superare le preoccupazioni evidenziate dall'Autorità e, allo stesso tempo, con lo scopo di pervenire ad una conclusione del Procedimento, con il presente formulario Intesa Sanpaolo intende proporre impegni, ai sensi dell'art. 27, comma 7, del Codice del Consumo, dell'art. 8 comma 7 del D.lgs. 145/2007 e dell'art. 9 del Regolamento. Resta inteso che la presente proposta non deve essere interpretata in alcun modo come acquiescenza ovvero come implicito riconoscimento di qualsivoglia violazione della normativa a tutela del consumatore, rappresentando, piuttosto, la dimostrazione della fattiva e concreta collaborazione con l'Autorità nell'ottica di garantire costantemente ai consumatori la massima attenzione.

Ciò premesso, la Banca ha individuato i seguenti specifici impegni inerenti:

- ai criteri di determinazione del tasso e alla durata del preammortamento tecnico. In particolare:
 - ✓ **impegno 1:** allineamento del tasso di preammortamento tecnico a quello applicato all'ammortamento del mutuo anche per i mutui a tasso variabile (analogamente a quanto già avviene per i mutui a tasso fisso), tasso attualmente pari alla somma dell'indice di riferimento (Euribor o MRO) + spread;
 - ✓ **impegno 2:** riduzione del periodo di preammortamento tecnico a un massimo di 31 giorni, per i mutui sia a tasso fisso, sia a tasso variabile;
- alla trasparenza informativa. In particolare:
 - ✓ **impegno 3:** aggiornamento della documentazione precontrattuale di tutti i mutui (Offerta non vincolante, PIES e Informazioni Generali dei mutui) mediante:
 - a) riformulazione della descrizione delle modalità di calcolo della durata del preammortamento tecnico, anche tenuto conto delle innovazioni introdotte con l'attuazione dell'impegno 2. A titolo esemplificativo, si riporta la formulazione che sarà adottata, salvi gli adattamenti testuali connessi al contesto del documento in cui tale indicazione sarà fornita:

"Il contratto di credito prevede un periodo di preammortamento tecnico che decorre dalla data di stipula e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo alla stipula inizia l'ammortamento del mutuo.

Qualora il contratto di credito preveda che lo svincolo sia differito, vale a dire che la messa a disposizione dell'importo al cliente avvenga in una data successiva alla data di stipula, il periodo di preammortamento tecnico decorre dal giorno dello svincolo e termina l'ultimo giorno del medesimo mese (per una durata massima di 31 giorni). Dal primo giorno del mese successivo allo svincolo inizia l'ammortamento del mutuo.

Gli interessi maturati nel periodo di preammortamento tecnico sono calcolati al tasso nominale annuo applicato all'ammortamento del mutuo e sono pagati unitamente alla prima rata di rimborso del mutuo";
 - b) indicazione che gli interessi conteggiati nel corso del preammortamento tecnico concorrono ai fini del calcolo del TAEG. Le note esplicative dei costi compresi nel calcolo del TAEG saranno integrate con la seguente indicazione:

Mutui a tasso variabile:

"Il TAEG applicabile a questo contratto di credito è XX % e comprende:

 - Tasso nominale annuo (TAN) variabile pari al XX% ottenuto dalla somma di:
 - *Indice di riferimento: Euribor a 1 mese (base 360) arrotondato allo 0,05 superiore. Attualmente l'indice di riferimento è pari a XX%;*
 - *Spread fisso di xx punti percentuali annui;*

Il TAN può variare in base all'andamento dell'indice di riferimento. Ai fini del calcolo del TAEG occorre ipotizzare (non potendosi prevedere le puntuali

variazioni) che il TAN rimanga invariato per tutta la durata del contratto. In tale ipotesi, gli interessi di:

- preammortamento tecnico sono pari a xx euro;
- ammortamento sono pari a xx euro;

- Spese una tantum: (...)
- Spese periodiche: (...)"

Mutui a tasso fisso:

"Il TAEG applicabile a questo contratto di credito è XX % e comprende:

- Tasso nominale annuo (TAN) fisso pari al XX%.

Ciò comporta che gli interessi di:

- preammortamento tecnico sono pari a XX euro;
- ammortamento sono pari a XX euro;

- Spese una tantum: (...)
- Spese periodiche: (...)"

c) indicazione che la prima rata di ammortamento comprende gli interessi calcolati nel corso del preammortamento tecnico;

- ✓ **impegno 4:** con riferimento alla documentazione precontrattuale e contrattuale relativa ai soli mutui a tasso variabile (Offerta non vincolante, PIES, Informazioni Generali, precontratti e contratti), inserimento dell'indicazione che il tasso di preammortamento tecnico è determinato con le stesse modalità adottate per il tasso di ammortamento, in coerenza con le modifiche introdotte dall'attuazione dell'impegno 1, come di seguito rappresentato:

Il tasso di interesse è calcolato periodicamente come somma:

- *dell'indice di riferimento Euribor 1 mese (base 360) arrotondato allo 0,05 superiore rilevato a cura dell'European Money Markets Institute (EMMI) il penultimo giorno lavorativo bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata. Per il periodo di preammortamento tecnico, tale valore è rilevato il penultimo giorno lavorativo bancario del mese antecedente la data di stipula;*
- *dello spread (determinato come indicato nella sezione 3).*

Si allega - a titolo esemplificativo - bozza del PIES con evidenziate le integrazioni inerenti al tasso di preammortamento tecnico apportate in coerenza con gli impegni 3 e 4.

Gli interventi procedurali necessari all'attuazione degli impegni saranno completati entro 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento con cui l'Autorità dovesse chiudere la presente istruttoria, rendendo vincolanti gli impegni stessi, senza accertamento di alcuna violazione del Codice del Consumo.

5. Considerazioni circa l'ammissibilità e l'idoneità degli impegni a rimuovere i profili di legittimità contestati nell'avvio dell'istruttoria

La Banca ritiene che le misure prospettate, di carattere strutturale e permanente, siano tali da conferire loro concretezza ed efficacia nella tutela dei consumatori, tanto nella fase precontrattuale, quanto in quella successiva all'instaurazione del rapporto contrattuale, e possano essere idonee - insieme ai presidi e ai controlli già previsti dal modello di servizio adottato - a prevenire i profili di asserita scorrettezza oggetto del Procedimento.

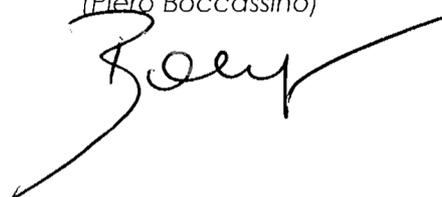
Nella denegata ipotesi in cui l'Autorità dovesse ritenere che gli impegni proposti siano solo parzialmente idonei a rimuovere i rilievi mossi, la Banca chiede fin d'ora la fissazione di un termine per poterne valutare l'integrazione, ex art. 9, comma 2, lett. b), del Regolamento, e rimane a disposizione per instaurare un dialogo con codesta Direzione, al fine di valutare possibili affinamenti e/o ulteriori integrazioni degli impegni, nell'ottica di pervenire quanto prima

ad una soluzione mutualmente soddisfacente, con conseguente chiusura positiva del Procedimento.



Nel rimanere a disposizione per ogni chiarimento, si porgono distinti saluti.

Group Chief Compliance Officer
(Piero Boccassino)



Allegato: Bozza PIES esemplificativa delle integrazioni inerenti al tasso di preammortamento tecnico