

INTESA SANPAOLO FARO ANTITRUST SULLE INFORMAZIONI SUI MUTUI

PS12165 - Avviata istruttoria nei confronti di Intesa Sanpaolo per presunta pratica commerciale scorretta

COMUNICATO STAMPA

Sotto la lente dell'Autorità è finita l'attività di commercializzazione dei mutui immobiliari a tasso fisso e a tasso variabile: la banca non darebbe ai consumatori informazioni chiare sulla durata del preammortamento

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha avviato un procedimento istruttorio nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. per una presunta pratica commerciale scorretta adottata nell'attività di commercializzazione dei mutui immobiliari per i consumatori, a tasso fisso e a tasso variabile.

Secondo l'Autorità il gruppo bancario, nelle fasi di commercializzazione di mutui immobiliari, non fornirebbe informazioni chiare in merito alla modalità di calcolo della durata del periodo di preammortamento tecnico, ovvero il tempo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e la prima mensilità del piano di rimborso, che costituisce un elemento di costo, talvolta anche ingente.

In particolare, risulterebbe che Intesa Sanpaolo - senza dare adeguate informazioni al consumatore nei vari documenti precontrattuali e nelle varie fasi, anche avanzate, che portano alla sottoscrizione dell'offerta di mutuo - applichi un periodo di preammortamento tecnico caratterizzato da un arco temporale di durata variabile.

L'istituto di credito non sembra fornire indicazioni chiare e adeguate in merito alla modalità di calcolo della durata di questa fase che, in sostanza, allunga il periodo di estinzione del mutuo, aumentandone quindi il costo.

Pertanto, nel caso di tassi variabili, all'onerosità connessa alla durata del periodo di preammortamento tecnico, si aggiungerebbe anche quella legata al tasso applicato che risulterebbe superiore a quello negoziato nel mutuo per il rimborso, senza dare adeguata informativa al consumatore sul suo valore in tutta la documentazione pre-contrattuale e anche nelle fasi più avanzate di negoziazione.

Roma, 20 settembre 2022

Focus sulla comunicazione riguardante la durata del preammortamento tecnico

La vicenda ricorda quella Bnl Bnp Paribas: procedimento Agcm chiuso lo scorso luglio

Luca Davi

Intesa Sanpaolo finisce nel mirino dell'Antitrust per pratiche irregolari sui mutui concessi ai clienti. Secondo l'indagine dell'Autorità garante della concorrenza, la principale banca italiana non avrebbe fornito ai consumatori informazioni chiare sulla durata del preammortamento dei mutui a tasso fisso e variabile, mutui che avrebbero così avuto costi superiori al dovuto.

Il gruppo bancario, sostiene l'Authority, nelle fasi di commercializzazione di mutui immobiliari, non fornirebbe informazioni chiare in merito alla modalità di calcolo della durata del periodo del preammortamento tecnico, ovvero quel tempo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e la prima mensilità del piano di rimborso, che costituisce un elemento di costo «talvolta anche ingente», dice l'Antitrust in una nota.

In particolare risulterebbe che Intesa Sanpaolo - senza dare adeguate informazioni al consumatore nei vari documenti precontrattuali e nelle varie fasi, anche avanzate, che portano alla sottoscrizione dell'offerta di mutuo - applichi un periodo di preammortamento tecnico caratterizzato da un arco temporale di durata variabile. Così facendo, l'istituto di credito, prosegue la nota, «non sembra fornire indicazioni chiare e

adeguate in merito alla modalità di calcolo della durata di questa fase che, in sostanza, allunga il periodo di estinzione del mutuo, aumentandone quindi il costo».

Pertanto, nel caso di tassi variabili, all'onerosità connessa alla durata del periodo di pre-ammortamento tecnico, si aggiungerebbe anche quella legata al «tasso applicato che risulterebbe superiore a quello negoziato nel mutuo per il rimborso, senza dare adeguata informativa al consumatore sul suo valore in tutta la documentazione pre-contrattuale e anche nelle fasi più avanzate di negoziazione».

La vicenda di Intesa Sanpaolo ricorda da vicino quella riguardante Bnl Bnp Paribas, che a luglio ha chiuso un procedimento istruttorio con la stessa Agcm sempre sul tema degli extra-costi sui mutui. Secondo l'Autorità, la banca italo-francese aveva fornito ai consumatori informazioni poco chiare sulle modalità di conteggio degli interessi di preammortamento tecnico e sulla durata del periodo in cui gli stessi maturano. La prassi adottata da Bnl nei mutui immobiliari prevedeva che il periodo di preammortamento tecnico fosse pari ad almeno 31 giorni e durasse fino a 2 mesi. Inoltre, l'istituto di credito applicava un tasso di interesse di preammortamento «significativamente più elevato di quello applicato nel piano di rimborso del mutuo». Una volta chiuso il procedimento istruttorio, la banca ha accettato gli impegni proposti. In particolare la banca si è impegnata ad equiparare il tasso di interesse di preammortamento tecnico al tasso di interesse di ammortamento applicato al contratto di mutuo (nel caso di mutuo a tasso variabile, il tasso di preammortamento sarà pari a quello applicato alla prima rata) e a ridurre sostanzialmente la durata del periodo di preammortamento tecnico fino al massimo di 31 giorni.

Mutui Intesa Sanpaolo, il faro Antitrust sui possibili extracosti

Secondo Agcm l'istituto di credito prima della sottoscrizione non fornirebbe ai clienti dati chiari sul periodo di preammortamento tecnico. Il precedente Bnl

di Luca Davi

20 settembre 2022

Dal 2020 erogati dalle banche 34 miliardi di mutui: +9%

[Intesa Sanpaolo -1,10%](#) finisce nel mirino dell'Antitrust per pratiche irregolari sui mutui concessi ai clienti.

Secondo l'indagine dell'Autorità garante della concorrenza, la principale banca italiana non avrebbe fornito ai consumatori informazioni chiare sulla durata del preammortamento dei mutui a tasso fisso e variabile, mutui che avrebbero così avuto costi superiori al dovuto.

Il gruppo bancario, sostiene l'Authority in una nota, nelle fasi di commercializzazione di mutui immobiliari, non fornirebbe «...

Mutui, l'Antitrust accende un faro su Intesa Sanpaolo per presunta pratica commerciale scorretta

di Rossella Savojardo

tempo di lettura 1 min

L'Autorità ha avviato un'istruttoria relativa all'attività di commercializzazione dei mutui immobiliari a tasso fisso e a tasso variabile: la banca non darebbe ai consumatori informazioni chiare sulla durata del preammortamento

L'Antitrust ha avviato un procedimento istruttorio nei confronti di [Intesa Sanpaolo](#) per una **presunta pratica commerciale scorretta** adottata nell'attività di commercializzazione dei mutui immobiliari per i consumatori, a tasso fisso e variabile.

Per l'Antitrust la banca non darebbe ai consumatori informazioni chiare sulla durata del preammortamento

Secondo quanto reso noto dall'Autorità "il gruppo bancario, nelle fasi di commercializzazione di mutui immobiliari, non fornirebbe informazioni chiare in merito alla modalità di calcolo della durata del periodo di preammortamento tecnico, ovvero il tempo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e la prima mensilità del piano di rimborso, che costituisce un elemento di costo, talvolta anche ingente".

La banca applicherebbe un periodo di preammortamento caratterizzato da un arco temporale di durata variabile

Nel dettaglio, secondo l'Antitrust risulterebbe che [Intesa Sanpaolo](#), senza dare adeguate informazioni al consumatore nei vari documenti precontrattuali e nelle varie fasi, anche avanzate, che portano alla sottoscrizione dell'offerta di mutuo, applichi un periodo di preammortamento tecnico caratterizzato da un arco temporale di durata variabile.

Nel caso di tassi variabili, all'onerosità connessa alla durata del periodo di pre-ammortamento tecnico, si aggiungerebbe anche quella legata al tasso applicato che risulterebbe superiore a quello negoziato nel mutuo per il rimborso, senza dare adeguata informativa al consumatore sul suo valore in tutta la documentazione pre-contrattuale e anche nelle fasi più avanzate di negoziazione. A Piazza Affari il titolo [Intesa Sanpaolo](#) scende dello 0,44% a 1,907 euro. (riproduzione riservata)

Intesa Sanpaolo, Bnl e non solo. Come si muove Agcm sui mutui di [Emanuela Rossi](#)

L'Antitrust ha avviato un'istruttoria nei confronti di Intesa Sanpaolo per una presunta pratica scorretta nella commercializzazione dei mutui immobiliari. Ecco perché. L'articolo di Emanuela Rossi

Sono ancora una volta i mutui a destare l'attenzione dell'Antitrust. L'Autorità presieduta da Roberto Rustichelli ha avviato un'istruttoria nei confronti di Intesa Sanpaolo per una presunta pratica scorretta nella commercializzazione dei mutui immobiliari a tasso fisso e a tasso variabile. In particolare, secondo l'Agcm, la banca non darebbe ai consumatori informazioni chiare sulla durata del preammortamento, ovvero il tempo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e la prima mensilità del piano di rimborso.

Va [ricordato](#) che poco più di un mese fa Piazza Verdi aveva chiuso con impegni un procedimento nei confronti di Bnl, gruppo Bnp Paribas, avviato per gli stessi motivi.

LE CONTESTAZIONI DI PIAZZA VERDI A INTESA SANPAOLO

Tornando all'avvio, per l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato il gruppo guidato da Carlo Messina applicherebbe un periodo di preammortamento tecnico, caratterizzato da un arco temporale di durata variabile, senza fornire informazioni adeguate nei vari documenti precontrattuali e nelle varie fasi, anche avanzate, che portano alla sottoscrizione dell'offerta di mutuo. Neppure verrebbero ben spiegate le modalità di calcolo della durata del preammortamento che, di fatto, allunga il periodo di estinzione del mutuo, aumentandone quindi il costo.

Inoltre, nel caso di tassi variabili, all'onerosità connessa alla durata del periodo di pre-ammortamento tecnico, si aggiungerebbe anche quella legata al tasso applicato che risulterebbe superiore a quello negoziato

nel mutuo per il rimborso: il tutto, ancora una volta, senza un'adeguata informativa per il consumatore sul suo valore né in tutta la documentazione pre-contrattuale né nelle fasi più avanzate di negoziazione.

IL PRECEDENTE BNL

Come dicevamo, lo scorso agosto l'Antitrust ha chiuso un'analoga istruttoria per pratiche commerciali scorrette nei confronti di Bnl dopo averne accettato gli impegni. Nel mirino dell'Autorità erano finite le politiche della controllata di Bnp Paribas sempre in merito alla modalità di conteggio degli interessi di preammortamento tecnico e della durata del periodo in cui questi maturano. Il comportamento dell'istituto di credito, segnalavano da Piazza Verdi, avrebbe impedito una chiara informativa e quindi una scelta consapevole da parte del cliente mutuatario. In dettaglio, si evidenziava come oggetto del procedimento era stata una questione "connessa alla erogazione del mutuo particolarmente rilevante, in termini di costi a carico del consumatore, perché riguarda il periodo di preammortamento tecnico ovvero il lasso di tempo che intercorre tra la data della stipula e/o di erogazione del mutuo e la data di inizio del pagamento del piano di rimborso".

Negli impegni proposti da Bnl e accettati dall'Antitrust, la banca ha previsto di equiparare il tasso di interesse di preammortamento tecnico al tasso di interesse di ammortamento applicato al contratto di mutuo (nel caso di mutuo a tasso variabile, il tasso di preammortamento sarà pari a quello applicato alla prima rata) e di ridurre dunque la durata del preammortamento tecnico fino a un massimo di 31 giorni. "L'equiparazione dei tassi, e quindi la significativa riduzione del tasso di preammortamento ad oggi applicato, e la riduzione della durata massima – chiosava l'Autorità – comportano un effetto a favore del consumatore piuttosto rilevante in termini di minori costi per interessi nella fase precedente l'avvio del piano di rimborso". Va aggiunto che Bnl si è pure impegnata ad assicurare la piena trasparenza delle nuove condizioni di preammortamento. Tutte le novità, come si legge nel provvedimento di chiusura dell'istruttoria, vanno attuate entro quattro mesi dalla notifica della chiusura del procedimento.

Che cosa farà Bnl dopo la sberla Antitrust di Emanuela Rossi

L'Antitrust chiude l'istruttoria per pratiche commerciali scorrette nei confronti di Bnl dopo aver accettato gli impegni della banca del gruppo Bnp Paribas. L'articolo di Emanuela Rossi

L'Antitrust [chiude l'istruttoria](#) per pratiche commerciali scorrette nei confronti di Bnl dopo averne accettato gli impegni. Nel mirino dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato erano finite le politiche della [controllata](#) di Bnp Paribas riguardo alla modalità di conteggio degli interessi di preammortamento tecnico e della durata del periodo in cui questi maturano. Secondo Piazza Verdi il comportamento dell'istituto di credito avrebbe potuto impedire una chiara informativa e quindi una scelta consapevole da parte del cliente mutuatario.

LE PRATICHE COMMERCIALI SCORRETTE DI BNL

Nella nota diffusa dall'Agcm si evidenzia come oggetto del procedimento sia stata una questione "connessa alla erogazione del mutuo particolarmente rilevante, in termini di costi a carico del consumatore, perché riguarda il periodo di preammortamento tecnico ovvero il lasso di tempo che intercorre tra la data della stipula e/o di erogazione del mutuo e la data di inizio del pagamento del piano di rimborso".

Va detto che la durata di questo arco temporale e il tasso applicato comportano una spesa a carico del consumatore tanto maggiore quanto più è lungo il periodo ed elevato il costo applicato. La prassi adottata dalla banca nei mutui immobiliari prevedeva che il periodo di preammortamento tecnico fosse pari ad almeno 31 giorni e durasse fino a 2 mesi. Inoltre, Bnl applicava un tasso di interesse di preammortamento

ben più elevato di quello applicato nel piano di rimborso del mutuo, con il rischio che i consumatori potessero vedersi addebitati ingenti importi a titolo di interessi di preammortamento tecnico, rendendosene conto soltanto a ridosso della stipula del contratto. Dunque la sorpresa per i consumatori arrivava quando la banca inviava i conteggi di erogazione e la bozza definitiva del contratto di mutuo allegati all'offerta vincolante.

GLI IMPEGNI APPROVATI DALL'AUTORITÀ

Secondo l'Autorità gli impegni assunti da Bnl “sono idonei a rimuovere i profili di scorrettezza individuati in sede di avvio. In particolare la banca si è impegnata ad equiparare il tasso di interesse di preammortamento tecnico al tasso di interesse di ammortamento applicato al contratto di mutuo (nel caso di mutuo a tasso variabile, il tasso di preammortamento sarà pari a quello applicato alla prima rata) e a ridurre sostanzialmente la durata del periodo di preammortamento tecnico fino al massimo di 31 giorni. L'equiparazione dei tassi, e quindi la significativa riduzione del tasso di preammortamento ad oggi applicato, e la riduzione della durata massima comportano un effetto a favore del consumatore piuttosto rilevante in termini di minori costi per interessi nella fase precedente l'avvio del piano di rimborso”. Inoltre Bnl si è impegnata anche ad assicurare la piena trasparenza di queste nuove condizioni di preammortamento. Il tutto, come si legge nel provvedimento di chiusura dell'istruttoria, va attuato entro quattro mesi dalla notifica della chiusura del procedimento.

IL PARERE DELLA BANCA D'ITALIA

Durante l'istruttoria l'Agcm si è avvalso anche del parere della Banca d'Italia, intervenuta perché “le pratiche oggetto del presente provvedimento sono state poste in essere da un operatore attivo nel settore bancario e creditizio”. Secondo il parere, richiesto ai sensi del Codice del Consumo e arrivato il 15 giugno scorso, gli impegni proposti da Bnl “non presentano profili di incoerenza rispetto a quanto previsto dalla normativa settoriale di trasparenza e correttezza”.