

PS12165 - INTESA SANPAOLO-PREAMMORTAMENTO TECNICO MUTUI IMMOBILIARI

Provvedimento n. 30605

L'AUTORITÀ GARANTE DELLA CONCORRENZA E DEL MERCATO

NELLA SUA ADUNANZA del 4 aprile 2023;

SENTITO il Relatore, Presidente Roberto Rustichelli;

VISTA la Parte II, Titolo III, del Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, recante "Codice del Consumo" e successive modificazioni (di seguito, Codice del Consumo);

VISTO il "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" (di seguito, Regolamento), adottato dall'Autorità con delibera del 1° aprile 2015;

VISTA la comunicazione, pervenuta in data 28 ottobre 2022, integrata in data 17 e 29 novembre 2022, con la quale la società Intesa Sanpaolo S.p.A. ha presentato impegni ai sensi dell'articolo 27, comma 7, del Codice del Consumo e dell'articolo 9 del Regolamento;

VISTA la propria delibera del 31 gennaio 2023, con la quale, ai sensi dell'articolo 7, comma 3, del Regolamento, è stata disposta la proroga del termine di conclusione del procedimento;

VISTI gli atti del procedimento;

I. LE PARTI

1. Intesa Sanpaolo S.p.A. in qualità di professionista, ai sensi dell'articolo 18, lettera *b*), del Codice del Consumo (di seguito, anche "il Professionista" o "la Banca"). Il Professionista è attivo nei settori bancario e creditizio, in particolare nei mercati della raccolta e degli impieghi.

II. LA PRATICA COMMERCIALE

2. Il procedimento concerne il comportamento posto in essere dal Professionista nell'ambito della commercializzazione di contratti di mutuo immobiliare di prima erogazione per i consumatori, consistente nel non fornire in maniera chiara informazioni in merito alle modalità di calcolo della durata del periodo di preammortamento tecnico, che costituisce un elemento di costo del mutuo¹.

III. LE RISULTANZE DEL PROCEDIMENTO: LA PRESENTAZIONE DEGLI IMPEGNI

1) L'iter del procedimento

3. In relazione alla condotta sopra descritta, secondo le informazioni acquisite dall'Autorità ai fini dell'applicazione del Codice del Consumo e quelle trasmesse dal medesimo Professionista, in data 19 settembre 2022 è stato comunicato a Intesa Sanpaolo S.p.A. l'avvio del procedimento istruttorio n. PS12165². In tale sede è stato ipotizzato che la condotta del Professionista fosse suscettibile di integrare una violazione degli articoli 20, comma 2, e 22 del Codice del Consumo, in quanto l'omessa informativa relativa al metodo di calcolo della durata del periodo di preammortamento tecnico, nei mutui immobiliari di prima erogazione, avrebbe potuto indurre i consumatori a prendere decisioni commerciali che altrimenti non avrebbero assunto, quali lo stesso acquisto del mutuo ovvero la fissazione di una data diversa per la stipula del contratto di mutuo, allo scopo di maturare un periodo di preammortamento tecnico più breve con conseguente esborso di minori interessi di preammortamento tecnico.

4. In data 22 settembre 2022³ è stata accolta l'istanza di partecipazione al procedimento presentata dall'Associazione CODICI in data 20 settembre 2022⁴ e ne è stata data comunicazione al Professionista⁵.

5. In data 11 ottobre 2022⁶ il Professionista ha fornito le informazioni e la documentazione richieste nella comunicazione di avvio del procedimento.

¹ [Il periodo di preammortamento tecnico è il periodo che precede l'inizio del pagamento del piano di rimborso del mutuo (cd. piano di ammortamento) e serve ad allineare l'inizio del pagamento del piano di ammortamento al primo giorno di calendario di un mese. Il preammortamento tecnico deve essere distinto dal preammortamento non tecnico che può essere concesso dalla Banca su richiesta del cliente per un determinato periodo di tempo (anche annuale o pluriennale), in presenza di esigenze economiche del richiedente interessato a rinviare il pagamento della prima rata completa, pur avendo ricevuto il finanziamento completo (nel preammortamento non tecnico il cliente rimborsa soltanto gli interessi).]

² [Doc. 10.]

³ [Doc. 13.]

⁴ [Doc. 11.]

⁵ [Doc. 14.]

⁶ [Doc. 16.]

6. In data 28 ottobre 2022 il Professionista ha presentato impegni, ai sensi dell'articolo 27, comma 7, del Codice del Consumo e dell'articolo 9 del Regolamento, al fine di rimuovere i profili di scorrettezza della pratica commerciale contestata⁷. Tali impegni sono stati integrati in data 17 e 29 novembre 2022, nella versione definitiva consolidata⁸.

7. In data 7 novembre 2022⁹ si è svolta l'audizione del Professionista, dal medesimo richiesta con istanza del 19 ottobre 2022¹⁰.

8. In data 20 gennaio 2023¹¹ è stata comunicata alle Parti la data di conclusione della fase istruttoria ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del Regolamento.

9. In data 1° febbraio 2023¹² è stata comunicata alle Parti la proroga del termine di conclusione del procedimento adottata dall'Autorità in data 31 gennaio 2023.

10. In data 28 febbraio 2023¹³ è pervenuto il parere di Banca d'Italia.

2) Gli elementi acquisiti

11. Con riferimento alle condotte analizzate nell'ambito del procedimento, gli elementi acquisiti hanno messo in rilievo quanto segue:

- la durata del periodo di preammortamento tecnico praticata da Intesa Sanpaolo S.p.A. è pari a una "frazione di bimestre" e con tale espressione il Professionista intende indicare che il periodo di preammortamento tecnico decorre dalla data di erogazione del mutuo (solitamente coincidente con la data di stipula, potendo in casi eccezionali anche essere differita) fino all'avvio dell'ammortamento del mutuo fissato il primo giorno del secondo mese successivo a quello di erogazione;

- il tasso di interesse di preammortamento tecnico applicato dalla Banca nei mutui a tasso fisso corrisponde al tasso di interesse di ammortamento dello stesso mutuo; diversamente, il tasso di interesse di preammortamento tecnico nei mutui a tasso variabile non corrisponde al tasso di interesse di ammortamento del mutuo stesso, ma, in funzione di determinate caratteristiche del mutuo (finalità, piano di rimborso, livello del *Loan To Value*), il tasso di preammortamento tecnico applicato è più alto di quello applicato nel piano di rimborso del mutuo a tasso variabile;

- la grande maggioranza dei mutui erogati dalla Banca è stipulata negli ultimi 15 giorni del mese.

12. Con riferimento a quanto riportato nei documenti precontrattuali e contrattuali utilizzati da Intesa Sanpaolo S.p.A. nel processo di commercializzazione dei mutui per i consumatori, è emerso che:

(i) nel Foglio Informativo per i mutui a tasso fisso e nel Foglio Informativo per i mutui a tasso variabile, con riguardo alla durata del preammortamento tecnico, la Banca riporta che: "Il periodo di preammortamento tecnico è pari a frazione di bimestre". Inoltre, nelle pagine che riguardano i costi del mutuo che compongono il TAEG non è indicato il costo degli interessi di preammortamento tecnico;

(ii) nell'Offerta non vincolante personalizzata, in corrispondenza della "durata" del mutuo, un asterisco rinvia alla nota in cui si afferma: "Si prevede un periodo di preammortamento tecnico pari alla frazione di bimestre compresa tra la data di erogazione del mutuo e la data iniziale del periodo di ammortamento ovvero di preammortamento qualora il prodotto lo preveda. Gli interessi applicati in tale periodo sono calcolati, 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'". In tale documento viene anche riportato il TAEG del mutuo e i costi che lo compongono, e tra questi non è indicato il costo degli interessi di preammortamento tecnico;

(iii) nelle tre versioni del Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES) previste da Intesa Sanpaolo S.p.A., consegnate ai clienti in fasi diverse del processo di commercializzazione dei mutui, sono contenute le medesime informazioni e frasi in merito agli interessi di preammortamento tecnico. In particolare:

- nella sezione 2 dei tre PIES, per i mutui a tasso fisso e a tasso variabile, viene indicato che: "E' previsto un periodo di preammortamento tecnico che intercorre tra l'erogazione del mutuo e l'inizio del suo ammortamento" e "Durante il periodo di preammortamento tecnico maturano gli interessi al tasso contrattuale";

- nella sezione 3, relativa al TAEG del mutuo, tra le voci di costo che lo compongono non sono inclusi gli interessi di preammortamento tecnico, né gli stessi sono menzionati tra i "costi non noti al finanziatore";

- nella sezione 5 è riportato l'importo della prima rata con la precisazione che è "comprensiva di quota interessi di preammortamento calcolati alla data odierna". Al riguardo, il Professionista ha rappresentato che, non essendo nota la data di stipula effettiva del mutuo, gli interessi di preammortamento tecnico, nei tre PIES, sono calcolati ipotizzando, quale data di stipula, la data di predisposizione del documento.

⁷ [Doc. 18.]

⁸ [Doc.ti 23 e 24.]

⁹ [Doc. 21.]

¹⁰ [Doc. 17.]

¹¹ [Doc.ti 27 e 28.]

¹² [Doc.ti 30 e 31.]

¹³ [Doc. 34.]

3) Gli impegni del professionista

13. Gli impegni presentati da Intesa Sanpaolo S.p.A. in data 28 ottobre 2022 e successivamente integrati in data 17 e 29 novembre 2022, ai sensi dell'articolo 27, comma 7, del Codice del Consumo e dell'articolo 9 del Regolamento – che nella loro versione definitiva sono allegati al presente provvedimento e ne costituiscono parte integrante – prevedono l'adozione delle seguenti misure:

Impegno 1: allineamento del tasso di interesse di preammortamento tecnico a quello applicato all'ammortamento del mutuo per i mutui a tasso variabile (analogamente a quanto già avviene per i mutui a tasso fisso).

Impegno 2: riduzione del periodo di preammortamento tecnico ad un massimo di 31 giorni, per i mutui sia a tasso fisso, sia a tasso variabile.

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:

b.1) per i mutui a tasso variabile:

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

- Tasso nominale annuo (TAN) variabile pari al X% 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 X%;*
- Spread fisso di X 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 X euro:*
- ammortamento sono pari a X euro:*

- Spese una tantum: (...)

- Spese periodiche: (...);"

b.2) per i mutui a tasso fisso:

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

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

Ciò comporta che gli interessi di:

- preammortamento tecnico sono pari a X euro:*
- ammortamento sono pari a X 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)".

- 14.** La Banca ha allegato - a titolo esemplificativo - la bozza di PIES redatto in coerenza con gli impegni 3 e 4.
- 15.** L'attuazione degli impegni sarà completata entro 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento di chiusura del procedimento con accettazione degli stessi.

IV. PARERE DELLA BANCA D'ITALIA

- 16.** Poiché la pratica oggetto del presente provvedimento è stata posta in essere da un operatore attivo nel settore bancario e creditizio, in data 2 febbraio 2023 è stato richiesto il parere a Banca d'Italia, ai sensi dell'articolo 27, comma 1-*bis*, del Codice del Consumo.
- 17.** Con parere pervenuto in data 28 febbraio 2023, la suddetta Autorità ha comunicato che gli impegni proposti non presentano profili di incoerenza rispetto a quanto previsto dalla normativa settoriale di trasparenza e correttezza.

V. VALUTAZIONE DEGLI IMPEGNI

- 18.** L'Autorità ritiene che gli impegni proposti dal Professionista siano idonei a sanare i possibili profili di illegittimità della pratica commerciale contestati nella comunicazione di avvio del 19 settembre 2022. Le misure descritte, infatti, risultano idonee a eliminare, in modo concreto ed efficace, le carenze informative riscontrate nei documenti precontrattuali e contrattuali relativamente agli interessi di preammortamento tecnico dovuti dai consumatori nell'acquisto di un mutuo immobiliare di prima erogazione, producendo anche importanti benefici per i consumatori.
- 19.** In particolare, si osserva che gli impegni risultano idonei a risolvere efficacemente le criticità relative agli interessi di preammortamento tecnico, consentendo ai consumatori di disporre non solo di informazioni puntuali sul conteggio del periodo di preammortamento tecnico ma anche di un risparmio economico sulla voce di costo del mutuo immobiliare costituita dagli interessi di preammortamento tecnico.
- 20.** Con il primo impegno, infatti, la Banca equiparerà il tasso di interesse di preammortamento tecnico al tasso di interesse di ammortamento applicato al contratto di mutuo a tasso variabile (come già avviene per i mutui a tasso fisso), mentre attualmente, sulla base delle informazioni fornite dalla Banca, il tasso di interesse di preammortamento tecnico applicato è più alto di quello applicato nel piano di rimborso del mutuo a tasso variabile.
- 21.** Con il secondo impegno la Banca introdurrà una nuova regola per determinare la durata del periodo di preammortamento tecnico, in base alla quale tale periodo risulterà più breve, con effetti favorevoli, anche sotto questo profilo, per i consumatori, che dovranno versare minori interessi di preammortamento tecnico. Il preammortamento tecnico non durerà più, infatti, secondo la vigente regola della "frazione di bimestre", da un minimo di 30 giorni ad un massimo di 60 giorni, bensì durerà per un periodo inferiore, da un minimo di 1 giorno al massimo di 31 giorni, e decorrerà dalla stipula del contratto di mutuo o dell'erogazione della somma mutuata (se differito rispetto alla stipula) fino all'ultimo giorno dello stesso mese della stipula/svincolo.
- 22.** Con riferimento alla trasparenza delle condizioni applicate da Intesa Sanpaolo S.p.A. in relazione agli interessi di preammortamento tecnico, risultano determinanti le misure oggetto degli impegni 3 e 4, con i quali la Banca ha inteso provvedere all'aggiornamento della documentazione precontrattuale e contrattuale in merito al predetto profilo.
- 23.** In particolare, nei vari documenti precontrattuali e contrattuali utilizzati dalla Banca nel processo di acquisto del mutuo immobiliare, sarà indicata con chiarezza la nuova modalità di determinazione del tasso di preammortamento tecnico per i mutui a tasso variabile (oggetto di modifica in virtù dell'impegno 1) unitamente alla nuova regola della durata del periodo di preammortamento tecnico (oggetto di modifica in virtù dell'impegno 2); il costo degli interessi di preammortamento tecnico sarà espressamente indicato tra le voci di costo del TAEG del mutuo, unitamente alla modalità di calcolo di tali interessi, spiegando che essi sono calcolati alla data di emissione del relativo documento. In tal modo, il consumatore sarà reso edotto che la fissazione della data di stipula incide sull'ammontare degli interessi di preammortamento tecnico, durando di più il relativo periodo, con conseguenti esborsi maggiori, se la stipula è fissata all'inizio del mese.
- 24.** Pertanto, le misure suesposte rimuovono le criticità rilevate in sede di avvio del procedimento, assicurando al consumatore, adeguatamente informato, di poter minimizzare il tempo e il costo connesso alla fase intercorrente tra erogazione del finanziamento (con preammortamento tecnico) e inizio del rimborso del mutuo.
- 25.** Alla luce delle suesposte considerazioni, si ritiene che gli impegni presentati soddisfino i requisiti previsti dall'articolo 27, comma 7, del Codice del Consumo.

RITENUTO, pertanto, che gli impegni presentati dalla società Intesa Sanpaolo S.p.A. nei termini sopra esposti, siano idonei a far venir meno i possibili profili di scorrettezza della pratica commerciale oggetto di istruttoria;

RITENUTO di disporre l'obbligatorietà dei suddetti impegni nei confronti della società Intesa Sanpaolo S.p.A.;

RITENUTO, pertanto, di poter chiudere il procedimento senza accertare l'infrazione;

DELIBERA

a) di rendere obbligatori, nei confronti della società Intesa Sanpaolo S.p.A., ai sensi dell'articolo 27, comma 7, del Codice del Consumo e dell'articolo 9, comma 2, lettera a), del Regolamento, gli impegni dalla stessa società proposti in

data 17 e 29 novembre 2022 in via definitiva, come descritti nel Formulário allegato al presente provvedimento, che ne costituisce parte integrante;

b) di chiudere il procedimento senza accertare l'infrazione, ai sensi dell'articolo 27, comma 7, del Codice del Consumo e dell'articolo 9, comma 2, lettera a), del Regolamento;

c) che la società Intesa Sanpaolo S.p.A., entro sessanta giorni dalla data di notifica della presente delibera, informi l'Autorità dell'avvenuta attuazione degli impegni.

Ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del Regolamento, il procedimento potrà essere riaperto d'ufficio, laddove:

a) il professionista non dia attuazione agli impegni;

b) si modifichi la situazione di fatto rispetto ad uno o più elementi su cui si fonda la decisione;

c) la decisione di accettazione di impegni si fondi su informazioni trasmesse dalle Parti che siano incomplete, inesatte o fuorvianti.

Ai sensi dell'articolo 27, comma 12, del Codice del Consumo, in caso di inottemperanza alla presente delibera l'Autorità applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 10.000 a 10.000.000 euro. Nei casi di reiterata inottemperanza l'Autorità può disporre la sospensione dell'attività di impresa per un periodo non superiore a trenta giorni.

Il presente provvedimento sarà notificato ai soggetti interessati e pubblicato nel Bollettino dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

IL SEGRETARIO GENERALE

Guido Stazi

IL PRESIDENTE

Roberto Rustichelli