

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2994

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**AGOSTINI, ABATERUSSO, ALVETI, ANGELICI, BARTOLICH, BATTAGLIA, BENVENUTO, BIASCO, BIOCCHI, BIELLI, BIRICOTTI, BOVA, BRACCO, BRUNALE, BUGLIO, CAMBURSANO, CAMOIRANO, CAMPATELLI, CAPPELLA, CARBONI, CARLI, CHERCHI, CHIAMPARINO, CHIUSOLI, CORSINI, DAMERI, DEDONI, DI ROSA, FAGGIANO, FREDDA, GIACCO, LORENZETTI, LUCÀ, MANZINI, MARIANI, MASTROLUCA, NIEDDA, NOVELLI, PECORARO SCANIO, PITTELLA, RABBITO, RICCI, ROTUNDO, RUZZANTE, SCRIVANI, SETTIMI, SICA, SIGNORINO, TARGETTI, TURCI**

Istituzione del « risparmio casa »

*Presentata il 17 gennaio 1997*

ONOREVOLI COLLEGGHI! — La stabilizzazione a basso livello del ritmo dell'inflazione e, di conseguenza, del sistema dei tassi interni — uno dei frutti principali dell'azione del Governo oggi in carica — consente finalmente di delineare in maniera realistica forme di accumulazione preventiva di risparmio finalizzato alla costruzione, all'acquisto ed al ripristino della casa di abitazione attraverso mutui bancari aggiuntivi di importo almeno pari al complesso del risparmio cumulato.

A ciò è volta la presente proposta di legge, che si colloca perfettamente nell'alveo del nuovo ordinamento bancario di matrice europea sotto il duplice profilo

della despecializzazione funzionale e del dispiegamento della concorrenzialità tra intermediari creditizi.

Considerando che il nuovo meccanismo resta riservato, come del resto ragionevole, ai soli soggetti privati definiti come « consumatori » ai sensi della disciplina comunitaria (vale a dire: persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta), riteniamo — con ciò anticipando gli indirizzi comunitari in direzione dell'estensione delle regole di trasparenza del credito al consumo anche ai finanziamenti della specie — di indicare l'onere dei mutui fondiari del « risparmio casa » me-

dante il tasso annuo effettivo globale (TAEG) costituito dal costo totale del credito per il consumatore, comprensivo degli interessi e di tutti gli oneri da sostenere per utilizzare il credito medesimo, senza facoltà di aggravii extracontrattuali o di rinvii agli usi.

La competitività tra le banche che intenderanno, nella loro autonomia gestionale, offrire alla clientela il « risparmio casa » viene incentivata dalla piena libertà di azione consentita fra i due soli vincoli economico-finanziari posti legislativamente: il risparmio (nominativamente accumulato attraverso depositi vincolati od obbligazioni intrasferibili custodite dalla stessa banca emittente) deve venire remunerato a tasso variabile con almeno un terzo del tasso ufficiale di sconto vigente, mentre il TAEG del mutuo fondiario aggiuntivo non può superare la misura piena dello stesso tasso ufficiale. All'interno di tale forbice dei due terzi del tasso ufficiale ciascuna banca può dunque giocare liberamente le proprie carte in termini di *marketing* per cercare di attrarre, se così ritiene opportuno, determinati volumi di « risparmio casa ».

L'ultimo articolo della proposta di legge riprende con adattamenti alcune misure di tutela del cliente già affermatesi nel campo del credito al consumo, consentendo unicamente al cliente stesso di recedere, senza penalità, dal contratto di accumulazione (ma senza poter pretendere, oltre alla restituzione del capitale versato, altro che gli interessi calcolati al medesimo tasso di accumulo) in caso di insorte difficoltà economiche ovvero di cambiamenti dei programmi finanziari personali, nonché di adempiere anticipatamente il susseguente contratto di mutuo avendo diritto ad una equa riduzione del costo complessivo del credito secondo le modalità che verranno stabilite dal Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (CICR).

Si osserva che la presente proposta non comporta — a differenza di altre — oneri erariali, che sarebbero peraltro incompatibili con la difficile situazione del bilancio pubblico e difficilmente giustificabili sotto il profilo dell'opportunità comparata.

L'unica misura latamente agevolativa, operante in via diretta ed immediata a vantaggio delle banche che potranno però decidere nell'ottica concorrenziale di ribaltarla almeno parzialmente a favore della clientela, è rappresentata dall'esclusione di questa raccolta accumulata dagli obblighi della riserva obbligatoria, che peraltro è venuta ormai propriamente a configurarsi come uno strumento di politica economica utilizzabile in via amministrativa dalla Banca centrale al fine di esercitare un controllo efficace sulla crescita degli aggregati monetari.

Il provvedimento demanda infine al Tesoro, sentita la Banca d'Italia, di stabilire entro centoventi giorni le modalità attuative della legge.

L'approvazione del presente provvedimento comporterà una serie di vantaggi per tutte le parti in causa.

A parte l'evidente riflesso indiretto di stimolo all'attività del settore edilizio, il « consumatore » potrà avere la certezza di ottenere un mutuo a condizioni trasparenti e sicuramente favorevoli (e rese tanto più tali, nella misura in cui si dispieghi effettivamente l'auspicata concorrenza tra banche) al termine di un programma di accumulazione che nel frattempo gli avrà fruttato un sia pur contenuto rendimento. Tale programma potrà venire liberamente accelerato in caso di accresciute o sopravvenute disponibilità finanziarie, mentre nell'ipotesi inversa di difficoltà finanziarie il soggetto interessato resterà libero di ritirare il risparmio frattanto versato con i relativi frutti maturati al tasso di accumulo, senza altro onere.

A loro volta le banche, sviluppando il ramo di attività del « risparmio casa », saranno in grado di usufruire di una raccolta di durata tendenzialmente programmata, a tasso contenuto ed esente da riserva obbligatoria, con la ragionevole sicurezza di potere poi nei tempi convenuti attivare una massa di mutui a fronte di cespiti immobiliari già in parte (al limite, fino alla metà) pagati ed in favore di soggetti le cui capacità di produzione programmata di risparmio sono già state messe effettivamente alla prova durante il periodo dell'accumulazione preliminare.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

1. Al fine di agevolare sul territorio dello Stato: *a)* la costruzione, l'acquisto, la manutenzione ed il miglioramento di immobili destinati prevalentemente ad uso abitativo, ovvero di immobili di altro tipo, limitatamente alla parte utilizzabile a scopo abitativo; *b)* l'acquisto di aree edificabili con destinazione prevalentemente ad uso abitativo; *c)* l'estinzione di passività assunte al fine di realizzare gli scopi di cui alle lettere *a)* e *b)* da parte di soggetti definiti come consumatori ai sensi dell'articolo 121, comma 1, del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia approvato con decreto legislativo 1. settembre 1993, n. 385, le banche possono esercitare l'attività di risparmio casa secondo le norme della presente legge e le modalità attuative stabilite con decreto del Ministro del tesoro, sentita la Banca d'Italia, da emanare entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

## ART. 2.

1. Nell'esercizio dell'attività di cui all'articolo 1, previo impegno contrattuale del cliente ad effettuare versamenti periodici consecutivi non inferiori ad un determinato importo per un periodo complessivo pre-stabilito, le banche accreditano i versamenti su depositi vincolati nominativi indisponibili, denominati « depositi risparmio casa », ovvero li impiegano per la sottoscrizione alla pari di proprie obbligazioni nominative non trasferibili, denominate « obbligazioni risparmio casa », emesse contestualmente. L'opzione fra le due modalità di destinazione dei versamenti spetta al cliente in sede di stipula del contratto.

2. I depositi e le obbligazioni di cui al comma 1 sono remunerati con un tasso variabile non inferiore, in ciascun periodo, ad un terzo del saggio ufficiale di sconto vigente.

3. I depositi raccolti ai sensi del comma 1 non sono soggetti alla costituzione della riserva in contanti presso la Banca d'Italia.

Le obbligazioni di cui al medesimo comma 1 sono custodite ed amministrare senza spese dalla banca emittente.

ART. 3.

1. Completato, anche anticipatamente, il programma di versamenti di cui all'articolo 2, comma 1, il cliente ha diritto alla concessione di un finanziamento, erogato ai sensi degli articoli da 38 a 41 del citato testo unico approvato con decreto legislativo n. 385 del 1993, per un importo non inferiore alla somma dei versamenti effettuati.

2. I depositi e le obbligazioni di cui al medesimo articolo 2, comma 1, sono estinti di diritto, senza spese, nella medesima data della stipulazione del contratto di mutuo fondiario; le obbligazioni sono rimborsate alla pari.

3. Ai finanziamenti di cui al comma 1 si applicano le disposizioni degli articoli 122 e 124, commi 2 e 4, del citato testo unico approvato con decreto legislativo n. 385 del 1993.

4. I contratti di finanziamento di cui al comma 1 sono stipulati ad un tasso variabile. In ciascun periodo, il tasso annuo effettivo globale (TAEG) non può essere superiore al saggio ufficiale di sconto vigente.

ART. 4.

1. La facoltà di recedere senza penalità dal programma di versamenti di cui all'articolo 2, comma 1, spetta unicamente al cliente. Ogni patto contrario è nullo. In caso di esercizio della facoltà di recesso, la banca è tenuta esclusivamente alla restituzione del capitale nonché degli interessi, maturati nella misura di cui all'articolo 2, comma 2, non ancora corrisposti.

2. La facoltà di adempiere in via anticipata, senza penalità, il contratto di mutuo di cui all'articolo 3, comma 1, spetta unicamente al mutuatario. Ogni patto contrario è nullo. Si applicano le disposizioni del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 125 del citato testo unico approvato con decreto legislativo n. 385 del 1993.