



Senato
della Repubblica



Camera
dei deputati

Attuazione della direttiva
2014/17/UE in merito ai
contratti di credito ai
consumatori relativi a beni
immobili residenziali
(Atto del Governo n. 256)

DOSSIER - XVII LEGISLATURA

Febbraio 2016



SERVIZIO DEL BILANCIO

Tel. 06 6706 5790 - SBilancioCU@senato.it -  @SR_Bilancio

ELEMENTI DI DOCUMENTAZIONE N. 45

SERVIZIO STUDI

Tel. 06 6706 2451 - stud1@senato.it

Dossier n. 284



SERVIZIO STUDI – Dipartimento finanze

Tel. 06 6760 9496 - st_finanze@camera.it -  @CD_finanze

ATTI DEL GOVERNO N. 255 (2^A EDIZIONE)

La documentazione dei servizi e degli uffici del Senato della Repubblica e della Camera dei deputati è destinata alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. Si declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge. I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.

INDICE

INTRODUZIONE	1
SCHEDE DI LETTURA	3
Articolo 1 (Modifiche al decreto legislativo settembre 1993, n. 385 (testo unico bancario))	3
Articolo 120- <i>quinquies</i> (Definizioni).....	3
Articolo 120- <i>sexies</i> (Ambito di applicazione)	4
Articolo 120- <i>septies</i> (Principi generali)	4
Articolo 120- <i>octies</i> (Pubblicità).....	5
Articolo 120- <i>novies</i> (Obblighi precontrattuali).....	6
Articolo 120- <i>decies</i> (Obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito)	7
Articolo 120- <i>undecies</i> (Verifica del merito creditizio).....	8
Articolo 120- <i>duodecies</i> (Valutazione dei beni immobili).....	9
Articolo 120- <i>terdecies</i> (Servizi di consulenza).....	9
Articolo 120- <i>quaterdecies</i> (Finanziamenti denominati in valuta estera).....	10
Articolo 120- <i>quinqüesdecies</i> (Inadempimento del consumatore)	11
Articolo 120- <i>sexiesdecies</i> (Osservatorio del mercato immobiliare)	13
Articolo 120- <i>septiesdecies</i> (Remunerazioni e requisiti di professionalità).....	13
Articolo 120- <i>octiesdecies</i> (Pratiche di commercializzazione abbinata)	13
Articolo 120- <i>noviesdecies</i> (Disposizioni applicabili)	14
Articolo 2 (Modifiche al decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141)	17
Articolo 3 (Disposizioni finanziarie)	20

INTRODUZIONE

Lo schema di decreto legislativo in esame reca le disposizioni di attuazione della **direttiva sul credito ipotecario 2014/17/UE** (cd. *Mortgage Credit Directive* - MCD), adottata il 4 febbraio 2014, con l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dei consumatori che sottoscrivano contratti di credito relativi a beni immobili (mutui ipotecari). Lo schema di decreto legislativo intende attuare la delega contenuta nell'Allegato B, punto 13), della legge 9 luglio 2015, n. 114 (legge di delegazione europea 2014), sulla base dei principi e criteri generali contenuti nella legge stessa, successivamente con il disegno di legge di delegazione europea 2015 (AC.3540) all'articolo 12 sono stati dettati principi e criteri direttivi specifici per l'esercizio della delega legislativa, già conferita al Governo con la citata legge di delegazione europea 2014, (cfr. anche Dossier dei Servizi studi di Camera e Senato sulla Legge di delegazione europea 2015).

La Direttiva definisce un **quadro comune** per alcuni aspetti concernenti i contratti di credito garantiti da un'ipoteca o altrimenti relativi a beni immobili residenziali, al fine di accrescere il livello di protezione del consumatore e di potenziare i presidi prudenziali riguardanti la valutazione del merito di credito dei consumatori stessi. Sono quindi definiti standard qualitativi per alcuni servizi, in particolare per quanto riguarda la distribuzione e l'erogazione di crediti attraverso creditori e intermediari del credito. Sono inoltre dettate disposizioni in materia di abilitazione, vigilanza e requisiti prudenziali per gli intermediari.

Le disposizioni principali riguardano: le informazioni e le pratiche preliminari alla conclusione del contratto di credito, la definizione di standard qualitativi per i servizi di erogazione di crediti (con l'introduzione di alcune disposizioni in materia di abilitazione, vigilanza e requisiti prudenziali), l'obbligo di valutazione del merito creditizio del consumatore, disposizioni in materia di rimborso anticipato, disposizioni in materia di prestiti in valuta estera, disposizioni sulle pratiche di vendita abbinata, la fissazione di principi riguardanti, ad esempio, l'educazione finanziaria, la valutazione degli immobili, le morosità e i pignoramenti. In particolare, la Direttiva stabilisce disposizioni che devono essere oggetto di piena armonizzazione relativamente alle informazioni precontrattuali attraverso il formato del Prospetto informativo europeo standardizzato (PIES) e il calcolo del TAEG.

Si ricorda che nel marzo 2003 la Commissione europea ha avviato un processo volto a valutare l'impatto delle barriere che ostacolano la realizzazione del mercato interno dei contratti di credito relativi a beni immobili residenziali. Il 18 dicembre 2007 ha adottato il Libro bianco sull'integrazione dei mercati UE del credito ipotecario, nel quale ha annunciato l'intento di valutare l'impatto — tra l'altro — delle opzioni politiche per l'informativa precontrattuale, le banche dati relative ai crediti, il merito di credito, il tasso annuo effettivo globale (TAEG) e la consulenza sui contratti di credito. In seguito la Commissione ha costituito un Gruppo di esperti sulle informazioni storiche sui crediti volto ad elaborare un pacchetto di misure per ottimizzare l'accessibilità, la comparabilità e la completezza dei dati sui crediti.

Il termine di **recepimento** a livello nazionale è fissato per il **21 marzo 2016**. La Direttiva troverà applicazione solo con riferimento ai contratti di credito sorti successivamente al 21 marzo 2016.

Lo schema di decreto consta di tre articoli.

SCHEDE DI LETTURA

Articolo 1

(Modifiche al decreto legislativo settembre 1993, n. 385 (testo unico bancario))

L'**articolo 1** novella il testo unico bancario (TUB) di cui al [decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385](#).

Il **comma 1** reca modifiche di coordinamento. Il **comma 2** introduce nel Titolo VI, in materia di trasparenza delle condizioni contrattuali e dei rapporti con i clienti, **il nuovo Capo I-bis, rubricato *Credito immobiliare ai consumatori*, comprendente gli articoli da 120-quinquies a 120-noviesdecies**.

Il contenuto del nuovo Capo I-bis, Titolo VI, del testo unico bancario (comma 2)

Articolo 120-quinquies (Definizioni)

L'**articolo 120-quinquies** reca le definizioni - mutate dall'articolo 4 della direttiva MCD - rilevanti ai fini del nuovo Capo I-bis, in alcuni casi allineando le nozioni già definite dal testo unico a quanto previsto dalla direttiva. In particolare, ai sensi della **lettera b) del comma 1**, il "**consumatore**" è il soggetto che agisce per scopi estranei all'attività "imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale" eventualmente svolta dal medesimo soggetto. La **lettera c)** riconduce la definizione di "**contratto di credito**" ai casi di credito garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali ovvero ai casi in cui il credito è finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato; per "**finanziatore**" deve intendersi il soggetto che offre o stipula contratti di credito, mentre l'**"intermediario"** svolge attività preparatorie alla conclusione di tali contratti, quali la loro presentazione ovvero attività inerenti la conclusione di contratti di credito per conto del finanziatore (rispettivamente **lettere e)** e **g)**).

Il **comma 2** elenca le componenti del costo totale del credito, denominato dalla **lettera m) del comma 1** quale "Tasso annuo effettivo globale" o "TAEG". Nel costo totale del credito sono inclusi i costi relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito, compresi i premi assicurativi nonché i costi della valutazione dei beni. Sono esclusi i costi connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile e le eventuali penali per inadempimento di obblighi posti in capo al consumatore dal contratto.

Il **comma 3** demanda alla Banca d'Italia il compito di fissare le modalità di calcolo del TAEG secondo le disposizioni della direttiva in recepimento e del TUB medesimo.

Articolo 120-sexies (Ambito di applicazione)

L'**articolo 120-sexies** individua l'ambito di applicazione della presente disciplina nei contratti relativi a concessione di credito garantito da ipoteca su immobile adibito ad uso residenziale o volto ad acquistare un immobile (articolo 3 della direttiva MCD).

La disposizione esclude esplicitamente (**lettere a)-i**) alcune tipologie di contratto, quali:

- la concessione di una somma o erogazione di credito a fronte della vendita futura di un bene immobile residenziale o la concessione di un diritto reale su tale bene;
- i contratti che subordinano il rimborso del credito al verificarsi di specifici eventi afferenti la vita del consumatore;
- i contratti relativi all'erogazione di credito da parte dei datori di lavoro ai dipendenti con tassi favorevoli al consumatore, al di fuori dell'attività principale svolta dal datore di lavoro;
- i contratti relativi a prestiti concessi a un pubblico ristretto, con finalità di interesse generale;
- i contratti senza interessi o ulteriori oneri, a esclusione di quelli per il recupero dei costi direttamente connessi all'ipoteca;
- aperture di credito da rimborsare entro un mese;
- i contratti risultanti da un accordo raggiunto davanti a un giudice o altra autorità prevista dalla legge;
- contratti relativi alla dilazione, senza spese, del pagamento di un debito esistente, se non comportano l'iscrizione di un'ipoteca;
- i contratti di credito non garantiti finalizzati alla ristrutturazione di un bene immobile residenziale;
- i prestiti ponte, da attivare in caso in cui la vendita della vecchia abitazione e l'acquisto della nuova non sono contestuali.

Articolo 120-septies (Principi generali)

L'**articolo 120-septies** recepisce l'articolo 7, par. 1 della direttiva MCD, richiamando i principi generali di diligenza e trasparenza che dovranno essere rispettati dal finanziatore e dall'intermediario del credito, il comportamento dei quali dovrà tenere conto dei diritti e degli interessi del consumatore. Inoltre i medesimi soggetti sono chiamati a valutare tutte le informazioni riguardanti la situazione del consumatore e le specifiche esigenze da questi comunicate, nonché le ipotesi ragionevoli con riguardo ai rischi cui è esposta la situazione del consumatore per la durata del contratto di credito.

Articolo 120-octies (Pubblicità)

L'**articolo 120-octies** è dedicato alla pubblicità e detta disposizioni relative alle forme e ai contenuti essenziali, in attuazione di quanto è previsto dagli articoli 10 e 11 della direttiva MCD.

Il **comma 1** stabilisce che gli annunci pubblicitari devono essere chiari, corretti e non ingannevole. La disposizione mantiene ferma la disciplina recata dal Codice del consumo ([decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206](#)), parte II, titolo III (relativo a *Pratiche commerciali, pubblicità e altre comunicazioni commerciali*).

Si ricorda che ai sensi dell'**articolo 20 del predetto Codice**, sono vietate le **pratiche commerciali scorrette** ed in particolare quelle **ingannevoli** o **aggressive**. Una pratica commerciale è scorretta se è contraria alla diligenza professionale, ed è falsa o idonea a falsare in misura apprezzabile il comportamento economico, in relazione al prodotto, del consumatore medio che essa raggiunge o al quale è diretta o del membro medio di un gruppo qualora la pratica commerciale sia diretta a un determinato gruppo di consumatori.

Il **comma 2** elenca i contenuti necessari dell'informazione pubblicitaria. È specificato che tali informazioni debbano essere riportate in una forma chiara e facilmente leggibile (o udibile). Esse comprendono:

- a) l'indicazione del finanziatore e l'eventuale intermediario del credito;
- b) la specificazione che il contratto di credito sarà garantito da un'ipoteca su beni immobili residenziali oppure su un diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali;
- c) il tasso d'interesse - fisso o variabile o una combinazione dei due tipi - corredato di informazioni dettagliate relative alle commissioni e agli altri oneri compresi nel costo totale del credito per il consumatore;
- d) l'importo totale del credito;
- e) il TAEG, evidenziato all'interno dell'annuncio in modo almeno equivalente a quello di ogni tasso di interesse;
- f) l'esistenza di eventuali servizi accessori, qualora non inclusi nel TAEG, necessari per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni pubblicizzate;
- g) la durata del contratto di credito, se determinata;
- h) l'importo delle rate;
- i) l'importo totale che il consumatore è tenuto a pagare;
- j) il numero delle rate;
- k) un'avvertenza relativa alle ricadute dovute ad eventuali fluttuazioni del tasso di cambio in caso di finanziamenti in valuta estera.

Le informazioni di cui alle lettere c), d), e), f), g), h), i), j), sono specificate con l'impiego di un esempio rappresentativo (**comma 3**). Il **comma 4** demanda al CICR (Comitato interministeriale per il credito e il risparmio), su proposta della Banca d'Italia, la definizione delle modalità specifiche di presentazione degli annunci.

Si ricorda che il CICR, ai sensi dell'articolo 2 del TUB, ha compiti di alta vigilanza in materia di credito e di tutela del risparmio.

Articolo 120-novies (Obblighi precontrattuali)

L'**articolo 120-novies** è dedicato agli obblighi precontrattuali, con riferimento alle informazioni di carattere generale (articolo 13 della direttiva MCD), alle informazioni personalizzate (articolo 14 MCD) e ai chiarimenti che devono essere forniti dal finanziatore o dall'intermediario del credito prima della conclusione del contratto di credito (articolo 16 MCD).

Il **comma 1** stabilisce che le informazioni di carattere generale devono essere fornite in modo chiaro e comprensibile dal finanziatore o dall'intermediario, in qualsiasi momento, in un documento su supporto cartaceo o altro supporto durevole (con "supporto durevole" si indica, ai sensi della definizione recata dall'articolo 120-*quinquies*, ogni strumento che permetta al consumatore di conservare le informazioni che gli sono personalmente indirizzate in modo da potervi accedere in futuro per un periodo di tempo adeguato alle finalità cui esse sono destinate e che permetta la riproduzione identica delle informazioni memorizzate). Tale documento contiene le informazioni (con i relativi termini temporali) che il consumatore deve fornire ai fini della valutazione del merito creditizio specificando inoltre che, in mancanza di dette informazioni, il credito non potrà essere accordato. Esso inoltre contiene indicazioni circa la possibilità che venga consultata una banca dati e la possibilità eventuale di poter usufruire di servizi di consulenza.

Con riferimento alla consultazione di banche dati il comma in esame evidenzia che tale consultazione dovrà avvenire in conformità all'articolo 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali (decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196).

Il citato articolo 13 reca l'obbligo di fornire adeguata informativa all'interessato circa le finalità e le modalità di trattamento dei dati; la natura obbligatoria o facoltativa del conferimento dei dati; le conseguenze di un eventuale rifiuto di rispondere; i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza l'ambito di diffusione dei dati medesimi; il diritto di accesso e altri diritti dell'interessato; gli estremi del titolare e del responsabile della tenuta dei dati.

Il **comma 2** stabilisce che le informazioni personalizzate devono essere fornite tempestivamente (e comunque prima che il consumatore sia vincolato da un contratto di credito o da un'offerta) attraverso la consegna al consumatore del "Prospetto Informativo Europeo Standardizzato". Eventuali informazioni aggiuntive che il finanziatore o intermediario intendano fornire dovranno essere specificate su distinto documento. Tali informazioni devono consentire al consumatore di assumere una decisione informata attraverso il confronto delle diverse offerte di credito sul mercato e la valutazione delle conseguenze derivanti dalla sottoscrizione di un contratto di credito.

Ai fini di una decisione informata e per favorire il confronto tra le offerte sul mercato, il consumatore (**comma 3**) ha diritto a un periodo di riflessione di almeno sette giorni, prima

della conclusione del contratto di credito. Durante il periodo di riflessione l'offerta è vincolante per il finanziatore. Ulteriori obblighi informativi sono posti dal **comma 4** quando si propone un'offerta al consumatore: l'offerta deve includere la bozza del contratto di credito e deve essere corredata dal "Prospetto informativo europeo standardizzato", quando tale modulo non è stato fornito in precedenza o nei casi di variazione delle caratteristiche dell'offerta rispetto a quanto esposto nel modulo precedentemente fornito. Chiarimenti adeguati sui contratti di credito ed eventuali servizi accessori ai fini della valutazione delle specifiche esigenze e della situazione finanziaria del consumatore devono essere sempre forniti dal finanziatore o intermediario secondo quanto disposto dal **comma 5**.

Infine, il **comma 6** demanda al CICR, su proposta della Banca d'Italia, le disposizioni di attuazione del presente articolo, con riferimento a: a) contenuto, criteri di redazione, informazioni precontrattuali; b) modalità e portata dei chiarimenti da fornire al consumatore ai sensi del comma 5; c) obblighi specifici da osservare nei casi di comunicazioni mediante telefonia vocale.

Con riguardo a quanto previsto dalla lettera c) possono essere previste informazioni aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'articolo 61-*novies* del Codice del consumo (decreto legislativo n. 206 del 2005).

Tale articolo 61-*novies*, inserito nella Sezione IV-bis del Titolo III del Codice dedicata alla commercializzazione a distanza di servizi finanziari ai consumatori, stabilisce che in caso di comunicazione telefonica, dovranno essere comunicate tutte e sole le seguenti informazioni:

- all'inizio della comunicazione, l'identità del fornitore e il fine commerciale della chiamata;
- l'identità della persona che contatta il consumatore ed il suo rapporto con il fornitore;
- una descrizione delle principali caratteristiche del servizio finanziario;
- il prezzo totale, comprensivo delle imposte da versare tramite il fornitore, o comunque la base di calcolo;
- l'indicazione di eventuali costi o imposte che non sono versate tramite il fornitore;
- le informazioni, tassativamente indicate, relative al diritto di recesso.

Articolo 120-*decies*

(Obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito)

L'**articolo 120-*decies*, comma 1**, recepisce l'articolo 15 della MCD e reca disposizioni sugli obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito. Il consumatore deve essere tempestivamente informato dei seguenti elementi: la denominazione e la sede dell'intermediario; il registro in cui è iscritto, con gli estremi di registrazione e le modalità di verifica della stessa; se l'intermediario del credito è soggetto a vincolo di mandato o opera con uno o più finanziatori; se l'intermediario presta servizi di consulenza; l'eventuale compenso dovuto all'intermediario ovvero le modalità di calcolo dello stesso; le modalità di reclamo e le eventuali modalità di accesso a composizione extragiudiziale di reclamo o ricorso.

Inoltre, l'intermediario del credito indica la denominazione del finanziatore o dei finanziatori per i quali opera. L'intermediario del credito dichiara di essere indipendente nei casi disciplinati dall'articolo 120-*terdecies*, comma 2 (si veda oltre).

Il consumatore dovrà essere informato delle eventuali commissioni o altre somme che il finanziatore o terzi versano all'intermediario. Quando l'intermediario del credito richiede il pagamento di un compenso da parte del consumatore e riceve anche una commissione da parte del finanziatore o da un terzo, deve essere fornita la spiegazione dell'eventuale detrazione della commissione - in tutto o in parte - dal compenso corrisposto dal consumatore stesso. Infine, ai sensi del **comma 2**, il consumatore deve essere posto nella posizione di poter comparare le commissioni dall'intermediario ricevute da più finanziatori. L'intermediario del credito è tenuto a comunicare al finanziatore l'eventuale compenso che il consumatore è tenuto a versargli ai fini del calcolo del TAEG da inserire nel "Prospetto informativo europeo standardizzato" (**comma 3**). Gli intermediari del credito assicurano che i propri collaboratori e dipendenti comunichino al consumatore, al momento di contattarlo o prima di trattare, la qualifica in base alla quale operano e l'intermediario che essi rappresentano (**comma 4**).

Articolo 120-*undecies* (Verifica del merito creditizio)

L'**articolo 120-*undecies*** stabilisce che il finanziatore valuti in maniera approfondita il merito creditizio del consumatore, considerando tutti gli elementi utili a fornire un quadro delle prospettive di adempimento degli obblighi contrattuali da parte del consumatore stesso. La norma dà attuazione agli articoli 18, 20 e 21 della MCD, che riguardano, rispettivamente, la valutazione del merito creditizio del consumatore, l'informativa e la verifica delle informazioni sul consumatore, l'accesso alle banche dati.

La valutazione si basa sulle informazioni fornite dal consumatore (**comma 1**) comprese, ai sensi del **comma 2**, quelle fornite dal consumatore tramite l'intermediario del credito. Il finanziatore può richiedere al consumatore ulteriori chiarimenti rispetto alle informazioni fornite.

Il **comma 3** vieta al finanziatore di risolvere il contratto o di modificarlo a svantaggio del consumatore in caso di scorretta valutazione del merito creditizio o di informazione incompleta da parte del consumatore, a meno che quest'ultimo abbia intenzionalmente omesso talune informazioni richieste.

Ogni incremento significativo del credito presuppone una nuova verifica del merito creditizio, a meno che tale incremento non sia stato esplicitamente previsto dalla prima verifica (**comma 4**).

Il **comma 5** impone al finanziatore di comunicare senza indugio il rifiuto del credito al consumatore, specificando, se del caso, che esso si basa sul trattamento automatico dei dati.

Le disposizioni in esame non pregiudicano l'applicazione di quanto previsto dal Codice del consumo (**comma 6**).

Il **comma 7** prevede che si applichino le disposizioni di cui all'articolo 125 del testo unico in materia di accesso alle banche dati: esso prevede che i finanziatori UE abbiano accesso alla Centrale dei Rischi e alle altre banche dati al pari dei finanziatori che operano in territorio italiano.

A tale proposito la relazione illustrativa segnala che l'articolo 125 citato recepisce quanto previsto dalla direttiva 2008/48/CE in materia di offerta di contratti di credito ai consumatori.

Il **comma 8** prevede che i finanziatori elaborano e documentano la propria politica di offerta di contratti di credito, che include l'elencazione dei tipi di diritti e beni su cui può vertere l'ipoteca.

Il **comma 9** demanda alla Banca d'Italia la definizione delle disposizioni attuative del presente articolo.

Articolo 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili)

L'**articolo 120-duodecies** stabilisce che la valutazione degli immobili, ai fini della concessione del credito garantito da ipoteca, deve essere eseguita secondo standard affidabili (articolo 19 della direttiva MCD). Quando la valutazione è effettuata da soggetti diversi dal finanziatore, quest'ultimo assicura comunque che in sede di valutazione siano adottati gli stessi standard. La valutazione è condotta da professionisti competenti ed indipendenti. La valutazione è documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole. Si prevede che la Banca d'Italia detti disposizioni di attuazione, prevedendo anche l'applicazione di standard adottati dai finanziatori in sede di autoregolamentazione.

Articolo 120-terdecies (Servizi di consulenza)

L'**articolo 120-terdecies** disciplina i servizi di consulenza. Tali attività sono riservate ai finanziatori e agli intermediari del credito che costituiscono attività separata rispetto alla concessione del credito e all'intermediazione. Il servizio è qualificabile come indipendente quando è svolto da soggetti che prestano professionalmente in via esclusiva servizi di consulenza indipendente, a tal fine iscritti in una sezione speciale dell'elenco dei mediatori creditizi (si veda oltre articolo 128-*sexies*, comma 2-*bis* inserito dallo schema di decreto legislativo in esame). Il **comma 3** enuncia gli obblighi connessi con la prestazione di servizi di consulenza: a) agire nel migliore interesse del consumatore; b) acquisire informazioni aggiornate sulla sua situazione personale e finanziaria; c) predisporre una raccomandazione indirizzata in maniera personalizzata al consumatore, adeguata ai suoi bisogni e alla situazione personale e finanziaria, anche in considerazione dei rischi connessi alla durata del contratto di credito proposto. Ai fini della raccomandazione, si richiede che siano presi in considerazione un numero sufficientemente ampio di contratti di credito nell'ambito della gamma di prodotti offerti o dei contratti di credito disponibili sul mercato. Il **comma 4** indica le informazioni che devono essere fornite al consumatore prima della prestazione di servizi di consulenza.

Articolo 120-*quaterdecies*
(Finanziamenti denominati in valuta estera)

L'**articolo 120-*quaterdecies*** TUB, che dà attuazione all'articolo 23 della MCD, disciplina l'offerta di contratti di credito in valuta estera e prevede che il consumatore abbia in qualsiasi momento il diritto di convertire in euro il prestito denominato in valuta; non è stata adottata la soluzione alternativa, prevista dalla MCD, di prevedere l'obbligo di inserire nel contratto di finanziamento in valuta meccanismi volti a limitare il rischio di cambio per il consumatore.

Il **comma 1** stabilisce che se il credito è denominato in una valuta estera, il consumatore ha il diritto di convertire in qualsiasi momento la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute:

- la valuta in cui è denominata la parte principale del suo reddito o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;
- la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

Il **comma 2** prevede che il CICR, su proposta della Banca d'Italia, può stabilire condizioni per il diritto alla conversione, con particolare riguardo a:

- a) la variazione minima del tasso di cambio che deve aver avuto luogo rispetto al momento della conclusione del contratto, comunque non superiore rispetto a quella indicata al comma 4;
- b) il compenso onnicomprensivo che il consumatore può essere tenuto a corrispondere al finanziatore in base al contratto.

Il **comma 3** individua, salvo che non sia diversamente previsto nel contratto, il tasso di cambio al quale avviene la conversione nella misura del tasso rilevato dalla Banca centrale europea nel giorno in cui è stata presentata la domanda di conversione.

Il **comma 4** dispone che se il valore dell'importo totale del credito o delle rate residui varia di oltre il 20 per cento rispetto a quello che risulterebbe applicando il tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il finanziamento e l'euro al momento in cui è stato concluso il contratto di credito, il finanziatore ne informa il consumatore nell'ambito delle comunicazioni previste ai sensi dell'articolo 119. La comunicazione informa il consumatore del diritto di convertire il finanziamento in una valuta alternativa e delle condizioni per farlo.

Articolo 120-quinquiesdecies (Inadempimento del consumatore)

L'**articolo 120-quinquiesdecies** TUB dà attuazione all'articolo 28 della MCD, il quale disciplina i casi in cui il consumatore è in ritardo nei pagamenti delle rate di rimborso del credito e si procede pertanto all'avvio di procedure esecutive.

Il **comma 1** stabilisce che, ferma restando la risoluzione del contratto in caso di ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte (ai sensi dell'articolo 40, comma 2), il finanziatore adotta procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà nei pagamenti. La Banca d'Italia può adottare disposizioni di attuazione del presente comma, con particolare riguardo agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore.

Il **comma 2** vieta al finanziatore di imporre al consumatore oneri, derivanti dall'inadempimento, superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti a causa dell'inadempimento stesso.

Il **comma 3** prevede che le parti del contratto di credito possono **convenire** espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, che in caso di inadempimento del consumatore, **la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale** o dei proventi della vendita del medesimo bene **comporta l'estinzione del debito**, fermo restando il diritto del consumatore all'eccedenza. Il valore della garanzia è stimato con una perizia successivamente all'inadempimento, da parte di un perito scelto dalle parti di comune accordo, sulla base di quanto previsto dal nuovo articolo 120-duodecies in materia di valutazione dei beni immobili.

La **ratio della disposizione in commento** sembra essere di **snellire e abbreviare le procedure nel caso di inadempimento del debitore**, senza dover far necessariamente ricorso a procedure esecutive giudiziali che si dimostrano molto lunghe e complesse, **riducendo pertanto il rischio e i costi esecutivi gravanti sul finanziatore in caso di inadempimento del debitore**. Tale semplificazione, nell'intenzione del legislatore delegato e del legislatore comunitario, dovrebbe **contribuire ad ampliare la disponibilità di credito da parte delle banche**, migliorando inoltre **le condizioni di prestito, a vantaggio dei debitori**. La previsione si inserisce inoltre nell'attuale dibattito relativo alla soluzione del **problema delle sofferenze bancarie** e agli effetti che esso ha sui requisiti patrimoniali delle banche stesse e sulla conseguente capacità di erogare credito.

La fattispecie qui delineata sembra rivestire un'ipotesi di cd. **patto marciano che**, pur non avendo al momento ancora un riconoscimento legislativo codificato, è ritenuto legittimo dalla prevalente giurisprudenza. In tal senso appare dunque compatibile non solo con la Costituzione, ma anche con il codice civile sotto il profilo del rispetto del **divieto di patto commissorio, di cui all'articolo 2744 del codice civile**, il quale dispone la nullità del patto col quale si conviene che "in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore".

Nel cosiddetto patto marciano, infatti, **il creditore diventa proprietario della cosa ricevuta in garanzia, allorché il debitore non adempie**, ma si prevedono **alcune garanzie**: in primo luogo, **l'obbligo che il bene stesso venga stimato da un perito scelto dalle parti di comune accordo** successivamente all'inadempimento, ed inoltre **che il creditore versi al debitore la differenza tra l'ammontare del credito e l'eventuale accertato maggior valore del bene**. Tale previsione può essere vantaggiosa anche per il debitore, dal momento che l'espropriazione e la vendita coattiva del bene realizzano, di regola, un valore inferiore a quello effettivo del bene stesso. Si vedano in merito le sentenze della Cassazione civile elaborate da ultimo in relazione al contratto di *sale and lease back*.
Concordo.

Merita altresì ricordare che già la vigente disciplina in materia di prestito vitalizio ipotecario prevede strumenti molto incisivi a favore del creditore in caso di inadempimento del debitore, consentendo in tal caso al creditore stesso di porre in vendita direttamente l'immobile gravato da ipoteca a garanzia del finanziamento. Infatti il comma 12-*quater* dell'articolo 11-*quaterdecies* del decreto-legge n. 203 del 2005, stabilisce che “qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi di cui al citato comma 12, il finanziatore vende l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso.”

Infine, si deve evidenziare come la previsione prefigurata ponga alcune questioni:

- **il rispetto della *par condicio* tra i creditori**: l'immediato trasferimento della proprietà dell'immobile alla banca, infatti, vincolando il bene al soddisfacimento del creditore stipulante, lo sottrae all'aggressione degli altri eventuali creditori, per di più, mantenendo al privilegiato la garanzia patrimoniale ordinaria per l'eventuale residuo creditorio;
- **lo squilibrio tra le parti nella stipula del contratto**: se la *ratio* del divieto di patto commissorio è l'esigenza di evitare che il debitore venga capziosamente spogliato del bene da un creditore oggettivamente più forte che si approfitta di una condizione di debolezza, questo rischio c'è anche nel patto marciano applicato al contratto di mutuo ipotecario, dove la clausola di stima posteriore è affidata a un terzo, incidendo unicamente sull'aspetto patrimoniale del negozio, potrebbe non essere sufficiente ad escludere *a priori* l'equivalenza al risultato coercitivo. Occorre dunque particolare cautela alla stipula del patto ed occorre che il debitore sia pienamente avvertito e consapevole dell'accordo e dei suoi possibili esiti.
- L'espressa previsione della possibilità di prevedere il patto in oggetto "successivamente" alla stipula del contratto non è presente nel testo dell'articolo 28 della direttiva. Pertanto si può valutare l'opportunità di un chiarimento in ordine alle implicazioni dell'avverbio sui contratti di mutuo già stipulati.

Il **comma 4** stabilisce che, qualora a seguito di inadempimento e successiva escussione della garanzia residui un debito del consumatore, il relativo obbligo di pagamento decorre dopo sei mesi dalla conclusione della procedura esecutiva.

Articolo 120-*sexiesdecies* **(Osservatorio del mercato immobiliare)**

L'**articolo 120-*sexiesdecies*** TUB, in attuazione dell'articolo 26 della MCD, attribuisce all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) istituito presso l'Agenzia delle Entrate il compito di assicurare il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale e di effettuare le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.

L'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative al mercato nazionale delle compravendite e delle locazioni immobiliari, con il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi rilevanti per l'attività dell'Agenzia nel campo dei processi estimali.

L'Osservatorio collabora già, nell'ambito della convenzione sottoscritta tra l'ISTAT e l'Agenzia delle Entrate, con la Direzione Centrale delle statistiche economiche strutturali sulle imprese e le istituzioni, del commercio con l'estero e dei prezzi al consumo dell'ISTAT; in tale contesto, l'OMI fornisce i dati per l'elaborazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), che misura la variazione nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali acquistati dalle famiglie sia per fini abitativi sia per fini d'investimento.

Articolo 120-*septiesdecies* **(Remunerazioni e requisiti di professionalità)**

L'**articolo 120-*septiesdecies*** TUB dà attuazione all'articolo 7, paragrafi 2, 3 e 4, e all'articolo 9 della MCD, che disciplinano, rispettivamente, le remunerazioni pagate dai finanziatori al proprio personale e agli intermediari del credito di cui si avvalgono, e i requisiti di conoscenza e di competenza del personale.

La norma di recepimento prevede (**comma 1**) che i finanziatori remunerino il personale e, se del caso, gli intermediari del credito in modo da garantire il rispetto degli obblighi previsti ai sensi del presente capo 1-*bis* e assicurino (**comma 2**) che il personale abbia un livello di professionalità adeguato per predisporre, offrire e concludere contratti di credito o contratti accessori a quest'ultimo, nonché prestare servizi di consulenza.

Il **comma 3** prevede che la Banca d'Italia detti disposizioni di attuazione, anche individuando le categorie di personale interessate.

La Relazione illustrativa chiarisce che con la normativa secondaria verranno altresì recepite le Linee Guida emanate dall'Autorità Bancaria Europea in materia di politiche e prassi di remunerazione relative all'offerta di prodotti e servizi bancari.

Articolo 120-*octiesdecies* **(Pratiche di commercializzazione abbinata)**

L'**articolo 120-*octiesdecies*** TUB dà attuazione all'articolo 12 della MCD. Il recepimento è circoscritto alla trasposizione del divieto delle cd. pratiche di commercializzazione abbinata, che consistono nell'offerta o commercializzazione di contratti di credito assieme ad altri prodotti o servizi finanziari distinti, se questi ultimi sono obbligatori per la conclusione del contratto.

Il **comma 1** vieta l'offerta o la commercializzazione di un contratto di credito in un pacchetto che comprende altri prodotti o servizi finanziari distinti, qualora il contratto di credito non sia disponibile per il consumatore separatamente.

Il **comma 2** fa salvo quanto stabilito dall'articolo 23, comma 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, dall'articolo 28 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, e dall'articolo 21, comma 3-*bis*, del Codice del consumo, di cui al decreto legislativo n. 206 del 2005.

La prima delle disposizioni citate dal comma 2 esclude l'applicazione delle disposizioni del titolo VI, capo I, del T.U. bancario ai servizi e attività di investimento, al collocamento di prodotti finanziari nonché alle operazioni e ai servizi che siano componenti di prodotti finanziari assoggettati alla disciplina dell'articolo 25-*bis*, ovvero della parte IV, titolo II, capo I. In ogni caso, alle operazioni di credito al consumo si applicano le pertinenti disposizioni del titolo VI del T.U. bancario.

L'articolo 28 del decreto-legge n. 1 del 2012 prevede che qualora le banche, gli istituti finanziari e gli intermediari finanziari condizionino l'erogazione del mutuo immobiliare alla stipula di un contratto di assicurazione sulla vita, sono tenuti a sottoporre al cliente almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi non riconducibili alle banche, agli istituti di credito e agli intermediari finanziari stessi. Il cliente è comunque libero di scegliere sul mercato la polizza sulla vita più conveniente che il finanziatore è obbligato ad accettare senza variare le condizioni offerte per l'erogazione del mutuo immobiliare.

Si ricorda che il **disegno di legge annuale sulla concorrenza** (A.S. 2085, già esaminato dalla Camera e attualmente in esame in commissione al Senato) prevede alcune modifiche al richiamato articolo 28; in particolare (articolo 40 del DDL) si intende estendere anche alle polizze assicurative **connesse e accessorie all'erogazione di mutui, ovvero di credito al consumo** il richiamato obbligo, posto in capo all'intermediario finanziario o alla banca che erogano il credito, di presentare al cliente almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi.

Infine, si ricorda che l'articolo 21, comma 3-*bis*, del Codice del consumo considera scorretta la pratica commerciale di una banca, di un istituto di credito o di un intermediario finanziario che, ai fini della stipula di un contratto di mutuo, obbliga il cliente alla sottoscrizione di una polizza assicurativa erogata dalla medesima banca, istituto o intermediario ovvero all'apertura di un conto corrente presso la medesima banca, istituto o intermediario.

Articolo 120-*noviesdecies* (Disposizioni applicabili)

Il **comma 1** individua le disposizioni contenute nel medesimo Testo unico che si applicano ai contratti di credito; si tratta degli articoli 117 (Contratti), 118 (Modifica unilaterale delle condizioni contrattuali), 119 (Comunicazioni periodiche alla clientela), 120, comma 2 (Decorrenza delle valute e calcolo degli interessi), *120-ter* (Estinzione anticipata dei mutui immobiliari), *120-quater* (Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità), *125-sexies*, comma 1 (Rimborso anticipato).

Il **comma 2** impone al finanziatore e all'intermediario del credito di fornire gratuitamente ai consumatori le informazioni previste ai sensi del presente capo, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 127-*bis*, che consente che siano a carico del cliente le spese relative alle informazioni e comunicazioni ulteriori o più frequenti rispetto a quelle previste dal titolo VI del TUB, ovvero la loro trasmissione con strumenti di comunicazione diversi da quelli previsti nel contratto.

Ulteriori disposizioni recate dall'articolo 1 dello schema di decreto legislativo (commi 3-10)

Il **comma 3**, modificando l'articolo 122 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, esclude dall'ambito di applicazione della disciplina sul credito ai consumatori tutti i finanziamenti garantiti da ipoteca su beni immobili, anche se hanno una durata inferiore o pari a cinque anni.

Inoltre, in deroga a quanto previsto al comma 1, lettera a), del medesimo articolo 122, che esclude l'applicazione del capo II ai finanziamenti di importo inferiore a 200 euro o superiore a 75.000 euro, prevede invece tale applicazione ai crediti non garantiti finalizzati alla ristrutturazione di un immobile residenziale, anche se il finanziamento ha un importo superiore a 75.000 euro.

Si ricorda che l'articolo 122 TUB delinea l'ambito di applicazione della disciplina sul credito ai consumatori contenuta nel capo II del titolo VI del TUB. In sostanza le norme sono finalizzate ad adattarne il perimetro rispetto all'ambito di applicazione della disciplina sul credito immobiliare di cui al nuovo capo 1-*bis*.

Il **comma 4** modifica l'articolo 128-*sexies* del TUB. Tale articolo definisce il mediatore creditizio come il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. In particolare:

- inserisce il comma 2-*bis*, che prevede che il soggetto che presta professionalmente in via esclusiva servizi di consulenza indipendente avente a oggetto la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma, è iscritto in una sezione speciale dell'elenco di cui al comma 2;
- inserisce il comma 3-*bis*, che impone al soggetto di cui al comma 2-*bis* di svolgere esclusivamente l'attività ivi indicata, nonché attività connesse o strumentali. Per queste attività è remunerato esclusivamente dal cliente;
- integra il comma 4, prevedendo che anche il consulente di cui al comma 2-*bis*, oltre al mediatore creditizio, svolge la propria attività senza essere legato ad alcuna delle parti da rapporti che ne possano compromettere l'indipendenza.

La relazione illustrativa chiarisce che l'articolo 128-*sexies* TUB è stato modificato per dare attuazione all'art. 22, paragrafo 4, della MCD il quale, nel disciplinare i servizi di consulenza, enuclea i tratti distintivi

della "consulenza indipendente", consistenti nell'obbligo di prendere in considerazione un numero sufficientemente ampio di contratti di credito ipotecario presenti sul mercato, e nel divieto, per l'intermediario del credito, di percepire compensi da parte del finanziatore o di altri soggetti ad eccezione del consumatore. Stante il vigente quadro normativo e alla luce del fatto che la figura del mediatore creditizio non è interamente indipendente rispetto agli intermediari finanziari, dai quali può ricevere un compenso, con il nuovo comma 2-bis dell'articolo 128-sexies TUB viene riconosciuta la figura del "**consulente del credito**" quale soggetto professionale cui è riservata la prestazione in via esclusiva di servizi di consulenza indipendente, che costituiscono, come detto, un nucleo specifico nell'ambito della consulenza e sono oggetto di un regime ad hoc. La figura del "consulente del credito", nel rispetto dei requisiti sopra menzionati, potrà essere ricondotta all'interno della categoria, già esistente, del mediatore creditizio: il consulente dovrà pertanto richiedere l'iscrizione in una sezione speciale dell'elenco dei mediatori creditizi di cui all'art. 128-sexies, comma 2, TUB tenuto dall'Organismo in virtù dell'articolo 128-undecies, TUB.

La *ratio* del comma 3-bis è da rinvenirsi nell'obiettivo di assicurare, in ossequio a quanto previsto dal legislatore europeo, un elevato livello di equità, onestà e professionalità nel settore e un'adeguata gestione dei conflitti d'interesse, compresi quelli legati alla remunerazione, affinché la consulenza sia fornita nel migliore interesse del consumatore.

Il **comma 5** prevede che l'iscrizione dei consulenti del credito alla citata sezione speciale di cui all'articolo 128-sexies, comma 2-bis, è subordinata ai medesimi requisiti previsti per i mediatori creditizi, *i.e.*:

- a) forma di società per azioni, di società in accomandita per azioni, di società a responsabilità limitata o di società cooperativa;
- b) sede legale e amministrativa o, per i soggetti comunitari, stabile organizzazione nel territorio della Repubblica;
- c) oggetto sociale conforme con quanto previsto dall'articolo 128-sexies, comma 3, e rispetto dei requisiti di organizzazione;
- d) possesso da parte di coloro che detengono il controllo e dei soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo dei requisiti di onorabilità;
- e) possesso da parte dei soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo, di requisiti di professionalità, compreso il superamento di un apposito esame.

Il **comma 6** inserisce all'articolo 128-octies del TUB il comma 1-bis, che conferisce al Ministro dell'economia e delle finanze il potere di individuare, con regolamento adottato, sentita la Banca d'Italia, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, le cause di incompatibilità con l'esercizio dell'attività di consulente del credito di cui all'articolo 128-sexies, comma 2-bis.

Il **comma 7** inserisce all'articolo 128-duodecies, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, il comma 3-bis, che, fatte salve le ipotesi disciplinate ai commi precedenti, demanda alla Banca d'Italia il compito di individuare, nell'esercizio delle proprie attribuzioni di vigilanza, le ulteriori ipotesi di revoca dell'abilitazione degli intermediari del credito (oppure di cancellazione dagli elenchi) per violazioni gravi e sistematiche delle disposizioni previste dal Titolo VI, Capo I-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.

385. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottarsi, sentita la Banca d'Italia, entro due mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono individuati i meccanismi di coordinamento per garantire l'efficiente espletamento dei procedimenti di irrogazione delle sanzioni di competenza delle Autorità di vigilanza di settore.

Il **comma 8** reca disposizioni di mero coordinamento alla normativa per integrare nella stessa le modifiche di cui al precedente comma 7.

Il **comma 9**, modificando l'articolo 144 del decreto legislativo n. 385 del 1993: estende (lettera a) le sanzioni previste nei confronti delle banche, degli intermediari finanziari, delle rispettive capogruppo, degli istituti di moneta elettronica, degli istituti di pagamento e dei soggetti ai quali sono state esternalizzate funzioni aziendali essenziali o importanti, nonché di quelli incaricati della revisione legale dei conti, pari a euro 30.000 fino al 10 per cento del fatturato, anche all'inosservanza degli articoli 120-octies, 120-novies, 120-undecies, 120-duodecies, 120-terdecies, 120-quaterdecies, 120-septiesdecies, 120-octiesdecies, 120-noviesdecies (inserite con il presente capo); prevede altresì (lettera b) che l'intermediario mandante, qualora rilevasse tali inosservanze nel comportamento dell'agente in attività finanziaria, adotta immediate misure correttive e trasmette la documentazione relativa alle violazioni riscontrate all'organismo di cui all'articolo 128-undecies (competente per la gestione degli elenchi degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e dotato di poteri sanzionatori), anche ai fini dell'applicazione dell'articolo 128-duodecies (che prevede il richiamo scritto, la sospensione dall'esercizio dell'attività da 6 a 12 mesi o la cancellazione dagli elenchi previsti dalla normativa per l'esercizio dell'attività stessa); infine (lettera c) condiziona l'applicazione delle sanzioni di cui alla lettera a) al fatto che le infrazioni rivestano carattere rilevante, secondo i criteri definiti dalla Banca d'Italia, con provvedimento di carattere generale, tenuto conto dell'incidenza delle condotte sulla complessiva organizzazione e sui profili di rischio aziendali.

Il **comma 10** dispone l'adozione del decreto ministeriale di cui all'articolo 128-duodecies, comma 3-bis, del decreto legislativo n. 385 del 1993, come modificato dal presente provvedimento, entro due mesi dalla data di entrata in vigore dello stesso.

Articolo 2 **(Modifiche al decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141)**

Il **comma 1** integra l'articolo 12 di cui al decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, relativamente alle disposizioni ivi previste di attuazione di cui all'articolo 128-quatersexies (*Agenti e mediatori in attività finanziaria*) della Direttiva 2008/48/CE, inserendo il comma 1-quater che demanda ad un apposito regolamento del Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'art. 17, comma 3, legge 23 agosto 1988, n. 400, sentita la Banca d'Italia, l'individuazione delle attività di segnalazione relative ai soli contratti di credito ipotecario disciplinati dalla Direttiva che, se prestate a titolo accessorio, non

costituiscono esercizio di agenzia in attività finanziaria né di mediazione creditizia. È da considerarsi implicito, all'interno della categoria dei mediatori creditizi, il rimando anche alla nuova figura del consulente del credito di cui all'art. 128-*sexies*, comma 2-*bis*, del TUB. L'impostazione contenuta nella novella appare coerente con quella prevista dalla Direttiva, per cui si prevede che le persone che presentano o rinviando semplicemente un cliente ad intermediario del credito, a titolo accessorio nell'esercizio della loro attività professionale, non devono essere considerate intermediari del credito.

La Direttiva 2008/48/CE armonizza le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative dei paesi dell'Unione europea relative al credito concesso ai consumatori per finanziare l'acquisto di beni e servizi). La Direttiva è finalizzata all'apertura del mercato europeo del credito al consumo, aumentando la trasparenza dei termini contrattuali e il livello di tutela del consumatore.

La Direttiva non si applica ai contratti di credito:

- garantiti da ipoteca e regolati dalla Direttiva [2014/17/UE](#) sui contratti di credito per i consumatori riguardanti beni immobili residenziali;
- sottoscritti al fine di acquisire terreni o proprietà e disciplinati dalla Direttiva 2014/17/UE;
- il cui importo totale sia inferiore a 200 euro o superiore a 75 000 euro. Entro il termine massimo del 21 marzo 2016 (data entro la quale la Direttiva 2014/17/UE dovrà essere trasposta) la Direttiva dovrà essere applicata ai contratti di credito non garantiti volti a consentire la ristrutturazione degli immobili residenziali, per importi superiori a 75.000 euro.

Il **comma 2** integra l'articolo 13 del medesimo decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, recante norme di attuazione dell'articolo 128-*sexies* (*Mediatori creditizi*) della citata Direttiva, inserendo il comma 1-*bis*, in cui si prevede che, con apposito regolamento, si provvede alla definizione della disciplina di dettaglio relativa:

1) al servizio di consulenza indipendente, che potrà riguardare ogni tipologia di finanziamento;

2) con esclusivo riferimento ai contratti di credito ipotecario, alla indicazione dei requisiti di conoscenza e competenza nonché di aggiornamento professionale degli agenti in attività finanziaria di coloro che svolgono funzioni di amministrazione e direzione presso tali agenti se dotati di personalità giuridica e mediatori creditizi, del loro personale e dei loro collaboratori;

3) alle caratteristiche delle politiche di retribuzione e incentivazione del personale e dei collaboratori degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi, nel rispetto della disciplina vigente di cui al titolo IV (Trasparenza delle condizioni contrattuali e dei rapporti con i clienti), Capo 1-*bis* del TULB di cui al decreto legislativo n. 385/1993.

Il comma 3 integra l'articolo 16 del decreto legislativo n. 141/2010 al fine di assicurarne la conformità al contenuto del Regolamento UE 1125/2014 (Norme tecniche di regolamentazione sull'importo monetario minimo dell'assicurazione della responsabilità civile professionale o di analoga garanzia di cui devono essere in possesso gli intermediari del credito) laddove, tra l'altro, si stabilisce l'importo minimo dell'assicurazione per responsabilità civile professionale, prevista ad hoc per gli intermediari del credito.

Il Regolamento UE 1125/2014 è stato pubblicato, sulla Gazzetta Ufficiale della UE il 24 ottobre 2014 ed integra la citata Direttiva 2014/017/UE relativa ai crediti ipotecari.

Nell'ambito dell'articolata Direttiva è previsto, all'articolo 29, che gli intermediari del credito devono essere in possesso di un'assicurazione della responsabilità civile professionale valida in tutto il territorio dei paesi nei quali offrono i propri servizi, oppure di analoga garanzia per i danni derivanti da negligenza nell'esercizio della loro professione.

In tale contesto il regolamento delegato identifica che l'importo monetario minimo dell'assicurazione della responsabilità civile professionale o di analoga garanzia di cui devono essere in possesso gli intermediari del credito, di cui all'articolo 29, paragrafo 2, lettera a), primo comma, della Direttiva 2014/17/UE, ammonta a:

- a) 460 000 EUR per singolo sinistro;
- b) 750 000 EUR per anno civile, globalmente per tutti i sinistri.

L'aggiunta del comma 1-bis al citato articolo fa in modo che le norme ivi contenute dovranno pertanto adeguarsi al citato quadro normativo europeo di riferimento.

Si ricorda che i **commi da 36 a 48** dell'articolo 1 della [legge n. 208 del 2015](#) (**legge di stabilità 2016**) hanno riformato il **sistema di vigilanza sui promotori finanziari e sui consulenti finanziari**, prevedendo l'**istituzione di un Albo unico gestito da un Organismo con personalità giuridica di diritto privato**, ordinato in **forma di associazione**: l'attuale Organismo per la tenuta dell'Albo dei promotori finanziari ([APF](#)) viene trasformato nel nuovo **Organismo per la tenuta dell'Albo unico dei consulenti finanziari**. All'interno dell'Albo unico sono previste tre distinte sezioni con riguardo al tipo di attività svolta dai soggetti, che assumono le seguenti denominazioni:

- **consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede** (attuali promotori finanziari: articolo 31 del Testo Unico Finanziario – TUF di cui al [D.Lgs. n. 58 del 1998](#));
- **persone fisiche consulenti finanziari autonomi** (attuali consulenti finanziari: articolo 18-*bis* TUF);
- **società di consulenza finanziaria** (attuali società di consulenza finanziaria *ex* articolo 18-*ter* del TUF);

A tale Organismo sono trasferite le funzioni di vigilanza e sanzionatorie esercitate dalla Consob sui promotori finanziari e sui consulenti finanziari. Si provvede inoltre alla revisione del **sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie** con la clientela. Viene rimessa alla Consob la disciplina delle modalità per assicurare l'introduzione di meccanismi di risoluzione stragiudiziale attraverso l'istituzione di un **apposito organo** i cui componenti sono da essa nominati, a partecipazione obbligatoria, in grado di assicurare la rapida, economica soluzione delle controversie, il contraddittorio tra le parti e l'effettività della tutela in assenza di maggiori oneri per la finanza pubblica. Si prevede che l'iscrizione all'Albo unico dei consulenti finanziari sia subordinata al versamento di una **tassa sulle concessioni governative**. Tale tassa è dovuta per le iscrizioni successive alla data di entrata in vigore della norma.

L'**articolo 10, comma 4** del [decreto-legge n. 210 del 2015](#) **proroga al 31 dicembre 2016** il termine per l'**esercizio dell'attività di consulenza in materia di investimenti (consulenti finanziari)**, da parte dei **soggetti** che al 31 dicembre 2007 **prestavano già tale attività**, senza detenere somme di denaro o strumenti finanziari di pertinenza dei clienti, in attesa della **riforma del settore**. Dunque, nonostante l'**esercizio professionale di servizi e attività di investimento** sia **riservato** dalla legge a **banche e imprese di investimento**, i **soggetti che al 31 ottobre 2007 prestavano consulenza** in materia di investimenti possono **continuare a svolgere**

tale servizio, senza detenere somme di denaro o strumenti finanziari di pertinenza dei clienti, **fino al 31 dicembre 2016** (in luogo del 31 dicembre 2015).

Articolo 3
(Disposizioni finanziarie)

L'**articolo 3, comma 1**, contiene la consueta clausola di invarianza finanziaria ove si esplicita che il provvedimento non deve comportare oneri a carico della finanza pubblica.

Si stabilisce altresì che le amministrazioni e i soggetti pubblici interessati adempiano a quanto prescritto nel decreto stesso con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.