



**CONSIGLIO  
DELL'UNIONE EUROPEA**

**Bruxelles, 30 maggio 2012 (21.08)  
(OR. en)**

**10587/12**

---

**Fascicolo interistituzionale:  
2011/0062 (COD)**

---

**EF 129  
ECOFIN 479  
CONSOM 84  
CODEC 1484**

**NOTA**

---

del: Segretariato generale

alle: Delegazioni

Oggetto: Proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio in merito ai contratti di credito relativi ad immobili residenziali (direttiva sul credito ipotecario - MCD)  
- Orientamento generale

---

Si allega per le delegazioni l'orientamento generale del Consiglio sulla proposta in oggetto, convenuto dal Coreper (parte seconda) del 30 maggio 2012.

## DIRETTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili  
(Testo rilevante ai fini del SEE)

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea, in particolare l'articolo 114,

vista la proposta della Commissione europea<sup>1</sup>,

previa trasmissione del progetto di atto legislativo ai parlamenti nazionali<sup>2</sup>,

visto il parere del Comitato economico e sociale europeo<sup>3</sup>,

visto il parere del Comitato delle regioni<sup>4</sup>,

visto il parere della Banca centrale europea<sup>5</sup>,

deliberando secondo la procedura legislativa ordinaria<sup>6</sup>,

considerando quanto segue:

---

<sup>1</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>2</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>3</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>4</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>5</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>6</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

- (1) nel marzo 2003 la Commissione ha avviato un processo inteso a stabilire e a valutare l'impatto delle barriere che ostacolano la realizzazione del mercato interno dei contratti di credito relativi a beni immobili. Nel 2007 ha adottato il Libro bianco sull'integrazione dei mercati UE del credito ipotecario<sup>7</sup>, 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 e la consulenza sui contratti di credito. La Commissione ha anche costituito un gruppo di esperti sulle informazioni storiche sui crediti (Expert Group on Credit Histories), incaricato di assisterla nella preparazione di misure intese a migliorare l'accessibilità, la comparabilità e la completezza dei dati sui crediti. Sono inoltre stati avviati studi sul ruolo e l'attività degli intermediari del credito e degli enti non creditizi che erogano contratti di credito relativi a beni immobili.
- (2) A norma del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE), il mercato interno comporta uno spazio senza frontiere interne, nel quale è assicurata la libera circolazione delle merci e dei servizi nonché la libertà di stabilimento. Lo sviluppo di un mercato creditizio più trasparente ed efficiente in tale spazio senza frontiere interne è essenziale per promuovere lo sviluppo delle attività transfrontaliere e per realizzare un mercato interno dei contratti di credito relativi a beni immobili. Tra le legislazioni dei vari Stati membri relative alle norme di comportamento nell'attività di erogazione di crediti per beni immobili e tra i sistemi di regolamentazione e vigilanza degli intermediari del credito e degli enti non creditizi che offrono contratti di credito relativi a beni immobili esistono differenze sostanziali. Tali differenze creano ostacoli che limitano il livello dell'attività transfrontaliera sia sul lato dell'offerta che su quello della domanda, riducendo così la concorrenza e le possibilità di scelta sul mercato, facendo aumentare il costo dell'erogazione di crediti a carico dei prestatori e addirittura impedendo loro di esercitare tale attività.

---

<sup>7</sup> COM(2007) 807 del 18.12.2007.

(3) La crisi finanziaria ha dimostrato che un comportamento irresponsabile da parte degli operatori del mercato può mettere a rischio le basi del sistema finanziario, portando ad una mancanza di fiducia tra tutte le parti coinvolte, in particolare i consumatori, e a conseguenze potenzialmente gravi sul piano socioeconomico. Molti consumatori hanno perso fiducia nel settore finanziario e i mutuatari si sono trovati sempre più in difficoltà nel far fronte ai propri prestiti: ciò ha portato all'aumento degli inadempimenti e delle vendite forzate.

Dati i problemi portati alla luce dalla crisi finanziaria e al fine di garantire un mercato interno efficiente e competitivo, la Commissione ha proposto misure in merito ai contratti di credito relativi ai beni immobili, compreso un quadro di riferimento affidabile sull'intermediazione creditizia, nell'ottica della creazione di mercati responsabili e affidabili per il futuro e del ripristino della fiducia dei consumatori<sup>8</sup>.

(4) Nei mercati ipotecari dell'UE sono stati individuati diversi problemi legati al comportamento irresponsabile nella fase precontrattuale della concessione e accensione dei mutui e al potenziale margine per comportamenti irresponsabili da parte degli intermediari del credito e degli enti non creditizi. Alcuni problemi hanno riguardato i prestiti denominati in una valuta estera contratti dai consumatori in tale valuta per beneficiare del tasso d'interesse offerto, ma senza un'adeguata comprensione del rischio di cambio connesso. Si tratta di problemi dovuti a carenze a livello di mercato e di regolamentazione nonché ad altri fattori, quali la situazione economica generale e la scarsa cultura finanziaria. Altri problemi riguardano regimi di approvazione e vigilanza inefficaci, incoerenti o inesistenti per gli intermediari del credito e gli enti non creditizi che erogano crediti per beni immobili. I problemi individuati possono avere effetti a cascata significativi sul piano macroeconomico, danneggiare i consumatori, fungere da barriera economica o giuridica alle attività transfrontaliere e creare condizioni diseguali per gli operatori del mercato.

---

<sup>8</sup> *Guidare la ripresa in Europa*, COM(2009) 114 del 4.3.2009.

- (5) Per agevolare la creazione di un mercato interno ben funzionante e caratterizzato da un elevato livello di protezione dei consumatori nel settore dei contratti di credito relativi ai beni immobili, è necessario definire un quadro giuridico dell'UE armonizzato in diversi settori. È inoltre necessario stabilire standard armonizzati, per garantire che i consumatori interessati a contratti di credito relativi a beni immobili possano confidare nel fatto che gli enti con i quali interagiscono si comportino in maniera professionale e responsabile.
- (6) La presente direttiva dovrebbe migliorare le condizioni per l'instaurazione e il funzionamento del mercato interno ravvicinando le legislazioni degli Stati membri e definendo standard qualitativi per alcuni servizi, segnatamente per quanto riguarda la distribuzione e l'erogazione di crediti attraverso creditori e intermediari del credito. La definizione di standard qualitativi per i servizi di erogazione di crediti implica necessariamente l'introduzione di disposizioni in materia di approvazione e vigilanza degli intermediari del credito e degli enti non creditizi.
- (7) Per i settori che non sono compresi nella presente direttiva, gli Stati membri dovrebbero rimanere liberi di mantenere o introdurre norme nazionali. Gli Stati membri dovrebbero poter mantenere o introdurre disposizioni nazionali, tra l'altro, in settori quali il diritto contrattuale relativo alla validità dei contratti di credito, compresi i periodi di riflessione e i diritti di recesso. Dovrebbero inoltre poter mantenere o introdurre disposizioni nazionali relative alla valutazione dei beni immobili, alla registrazione dei terreni, all'informativa contrattuale, alle questioni post-contrattuali e alla gestione degli inadempimenti.
- (8) La presente direttiva si applica a prescindere dal fatto che il creditore o l'intermediario del credito sia una persona giuridica o una persona fisica. Tuttavia, la presente direttiva non pregiudica il diritto degli Stati membri di limitare, conformemente al diritto dell'Unione, la fornitura di credito relativo a beni immobili erogato ai consumatori esclusivamente alle persone giuridiche o a talune persone giuridiche.

(9) Dato che i consumatori e le imprese non si trovano nella stessa posizione, non necessitano dello stesso livello di protezione. Mentre è importante garantire i diritti dei consumatori con disposizioni cui non si può derogare per contratto, è ragionevole far sì che le imprese possano impegnarsi in accordi diversi. La presente direttiva dovrebbe pertanto applicarsi ai crediti erogati ai consumatori.

(9bis) La definizione di consumatore dovrebbe includere le persone fisiche che agiscono al di fuori della loro attività commerciale o professionale. Tuttavia, nel caso di contratti con duplice scopo, qualora il contratto sia concluso per fini che parzialmente rientrano nel quadro delle attività commerciali della persona e parzialmente ne restano al di fuori e lo scopo commerciale sia talmente limitato da non risultare predominante nel contesto generale del contratto, la persona in questione dovrebbe altresì essere considerata un consumatore.

- (10) Le definizioni contenute nella presente direttiva fissano la portata dell'armonizzazione. L'obbligo degli Stati membri di attuare le disposizioni della presente direttiva dovrebbe pertanto essere limitato all'ambito d'applicazione della stessa fissato da tali definizioni. Per esempio l'obbligo degli Stati membri di attuare le disposizioni della presente direttiva è limitato ai contratti di credito conclusi con i consumatori, in quanto persone fisiche che, nelle operazioni disciplinate dalla presente direttiva, agiscono al di fuori della loro attività commerciale o professionale. Analogamente gli Stati membri hanno l'obbligo di attuare le disposizioni della presente direttiva che disciplinano l'attività di persone operati in qualità di intermediario del credito quale definita dalla direttiva stessa. La presente direttiva dovrebbe tuttavia far salva l'applicazione da parte degli Stati membri, conformemente al diritto dell'Unione, delle disposizioni della presente direttiva a settori che esulano dall'ambito di applicazione della stessa. Gli Stati membri dovrebbero avere per esempio la possibilità di estendere l'ambito di applicazione della direttiva alle persone fisiche o giuridiche che, nelle operazioni disciplinate dalla presente direttiva, non agiscono al di fuori della loro attività commerciale o professionale, segnatamente alle microimprese, quali definite nella raccomandazione della Commissione 2003/361/CE, del 6 maggio 2003, relativa alla definizione delle microimprese, piccole e medie imprese<sup>9</sup>. Inoltre le definizioni contenute nella presente direttiva non pregiudicano agli Stati membri la possibilità di adottare sottodefinizioni ai sensi della legislazione nazionale a fini specifici, purché compatibili con le definizioni della direttiva stessa. Gli Stati membri possono ad esempio stabilire ai sensi della legislazione nazionale sottocategorie di intermediari del credito non identificati nella presente direttiva, laddove necessarie a livello nazionale per diversificare requisiti in termini di competenze e conoscenze che devono essere soddisfatti dai vari intermediari. Gli Stati membri possono altresì introdurre disposizioni nazionali corrispondenti alle disposizioni della presente direttiva, o ad alcune di esse, concernenti i contratti di credito che esulano dal campo d'applicazione della direttiva stessa.

---

<sup>9</sup> GU L 124 dell'20.5.2003, pag. 36.

- (11) L'obiettivo della presente direttiva è garantire un elevato livello di protezione dei consumatori nei contratti di credito relativi a beni immobiliari. Dovrebbe pertanto applicarsi ai crediti garantiti da immobili, indipendentemente dalle finalità del credito, ai contratti di credito per la conservazione di diritti di proprietà su un terreno o un immobile, ad esempio contratti di rifinanziamento e altri contratti di credito che aiutano chi abbia la proprietà integrale o parziale di un immobile o di un terreno a mantenerla, ovvero ai crediti usati per l'acquisto di una proprietà in alcuni Stati membri, compresi i prestiti che non richiedono il rimborso del capitale o quelli il cui fine è il finanziamento temporaneo tra la vendita di un bene immobile e l'acquisto di un altro.
- (12) La presente direttiva non dovrebbe riguardare i contratti di credito il cui scopo è l'acquisto o il mantenimento di diritti su un bene immobile, ovvero contratti di credito garantiti da beni immobili interamente utilizzati da una persona fisica nell'ambito della sua attività commerciale o professionale; non di meno gli Stati membri dovrebbero avere facoltà di decidere se applicare le disposizioni della presente direttiva ai contratti di credito il cui scopo è l'acquisto o il mantenimento di diritti su un bene immobile, ovvero contratti di credito garantiti da beni immobili usati o destinati ad essere usati principalmente, ma non esclusivamente, da una persona fisica nel contesto della sua attività commerciale o professionale.

- (13) La presente direttiva non dovrebbe applicarsi a quei contratti di credito che saranno rimborsati dai corrispettivi di vendita di un immobile e il cui obiettivo primario è quello di facilitare il consumo (ad esempio di prodotti di equity release o di altri prodotti specializzati equivalenti). Tali contratti di credito hanno caratteristiche specifiche che vanno al di là del campo di applicazione della presente direttiva. La valutazione del merito di credito del mutuatario, ad esempio, non è pertinente, in quanto i pagamenti vengono effettuati dal creditore al mutuatario piuttosto che al contrario. Tale operazione richiederebbe, tra l'altro, informazioni precontrattuali sostanzialmente diverse. Inoltre, altri prodotti quali ad esempio le home reversion (vendita della nuda proprietà), che hanno funzioni comparabili ai reverse mortgage o ai lifetime mortgage (prestiti vitalizi ipotecari), non implicano l'erogazione del credito, e quindi resterebbero fuori dal campo d'applicazione della presente direttiva. La presente direttiva non dovrebbe inoltre applicarsi ad altri tipi di contratto di credito di nicchia, specificamente elencati, che sono diversi per natura e rischi dai crediti ipotecari standard e richiedono pertanto un approccio ad hoc, segnatamente i contratti di credito risultanti da un accordo raggiunto dinanzi a un giudice o a un'altra autorità prevista dalla legge, i crediti concessi senza interessi o altri oneri, a esclusione dei costi direttamente connessi alla garanzia del credito, ad esempio i costi di registrazione in un registro catastale o in un registro delle ipoteche e le spese legali, i crediti concessi dai datori di lavoro ai dipendenti e i crediti concessi dallo Stato, da un soggetto nominato dallo Stato o da un soggetto pubblico a condizioni non commerciali (ossia più favorevoli di quelle prevalenti sul mercato a sostegno di un obiettivo di politica pubblica per un pubblico ristretto (ad esempio gli acquirenti di una prima abitazione)). Gli Stati membri dovrebbero avere tuttavia la possibilità di estendere l'ambito di applicazione della direttiva a tali tipi di contratto di credito. I contratti di credito in cui la proprietà non è destinata ad essere occupata come casa, appartamento o altro luogo di residenza dal consumatore o da un familiare ed è occupata come casa, appartamento o altro luogo di residenza sulla base di un contratto di locazione, comportano rischi e caratteristiche che li distinguono dai contratti di credito standard. Per questo tipo di contratti di credito gli Stati membri possono pertanto derogare a talune disposizioni della presente direttiva, purché sia applicato un quadro equivalente che garantisca ai consumatori informazioni complete, accurate e tempestive su tali contratti nella fase di pubblicità e precontrattuale, nonché spiegazioni adeguate.

- (14) Per ragioni di certezza giuridica, il quadro giuridico dell'Unione in materia di contratti di credito relativi a beni immobili dovrebbe essere coerente con gli altri atti dell'Unione e complementare ad essi, in particolare nei settori della protezione dei consumatori e della vigilanza prudenziale. Le definizioni di termini essenziali quali "consumatore", "credитore", "intermediario del credito", "contratti di credito" e "supporto durevole", nonché concetti chiave usati nelle informazioni di base per designare le caratteristiche finanziarie dei crediti, quali l'importo totale del credito, il costo del credito per il consumatore, l'importo totale che il consumatore deve pagare, il tasso annuo effettivo globale e il tasso debitore dovrebbero essere in linea con la direttiva 2008/48/CE, in modo che la stessa terminologia si riferisca alle stesse cose, indipendentemente dal fatto che si tratti di un credito al consumo o di un credito relativo a beni immobili. Nel recepire la presente direttiva, pertanto, gli Stati membri dovrebbero garantire coerenza di applicazione e di interpretazione.
- (15) Per garantire ai consumatori del settore creditizio un quadro coerente e per ridurre al minimo gli oneri amministrativi per i creditori e gli intermediari del credito, la struttura della presente direttiva dovrebbe seguire quella della direttiva 2008/48/CE, in particolare i principi che stabiliscono che le informazioni contenute nella pubblicità relativa ai contratti di credito concernenti beni immobili siano fornite al consumatore con un esempio rappresentativo, che al consumatore siano fornite informazioni precontrattuali dettagliate su un prospetto informativo standardizzato, che il consumatore riceva spiegazioni adeguate prima della conclusione del contratto di credito e che i creditori valutino il merito di credito del consumatore prima di erogare un prestito. Analogamente, per creare parità di condizioni con le disposizioni garantite dalla direttiva 2008/48/CE, dovrebbe anche essere assicurato ai creditori l'accesso, a condizioni non discriminatorie, alle pertinenti banche dati relative ai crediti. In maniera analoga alla direttiva 2008/48/CE, la presente direttiva dovrebbe garantire che tutti i creditori che offrono contratti di credito relativi a beni immobili siano sottoposti all'appropriata procedura di approvazione e all'appropriata vigilanza, e dovrebbe introdurre requisiti relativi all'instaurazione di meccanismi di risoluzione extragiudiziale delle controversie e all'accesso a tali meccanismi.

- (16) La presente direttiva dovrebbe andare ad integrare la direttiva 2002/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 settembre 2002, concernente la commercializzazione a distanza dei servizi finanziari ai consumatori e che modifica la direttiva 90/619/CEE del Consiglio e le direttive 97/7/CE e 98/27/CE<sup>10</sup>, che disciplina il diritto di recesso e impone che il consumatore sia informato dell'esistenza o della mancanza del diritto di recesso stesso. Tuttavia, benché la direttiva 2002/65/CE preveda la possibilità per il prestatore di comunicare le informazioni precontrattuali dopo la conclusione del contratto, ciò non sarebbe adeguato per i contratti di credito relativi a beni immobili, data la rilevanza dell'impegno finanziario per il consumatore. La presente direttiva non dovrebbe pregiudicare il diritto contrattuale nazionale generale, quali le norme sulla validità, formazione o efficacia di un contratto, nella misura in cui gli aspetti relativi al diritto contrattuale generale non sono disciplinati dalla presente direttiva.
- (17) Allo stesso tempo, è importante tenere conto delle specificità dei contratti di credito relativi a beni immobili, che giustificano un approccio differenziato. Data la natura dei contratti di credito relativi a beni immobili e le conseguenze che essi possono avere per il consumatore, le informazioni precontrattuali personalizzate e, se ritenuto opportuno dagli Stati membri, anche il materiale pubblicitario dovrebbero includere specifiche avvertenze sui rischi, ad esempio sulla natura della garanzia e sulle implicazioni legate alla sua sottoscrizione. Sulla base di ciò che nel settore dei mutui relativi ad immobili residenziali già si faceva su base volontaria, accanto alle informazioni precontrattuali personalizzate dovrebbero essere rese disponibili in permanenza anche informazioni precontrattuali generali. Un approccio differenziato è inoltre dettato dall'opportunità di tenere conto degli insegnamenti tratti dalla crisi finanziaria e dalla necessità di garantire che il prestito avvenga in maniera sana. A questo proposito, per la valutazione del merito di credito sarebbe opportuno prevedere disposizioni più rigide rispetto al credito al consumo, esigere dagli intermediari del credito informazioni più precise circa il loro status e le relazioni con i creditori, per portare alla luce eventuali conflitti di interesse, e garantire che tutti gli operatori coinvolti nell'emissione di contratti di credito relativi a beni immobili siano debitamente autorizzati, registrati e sottoposti a vigilanza.

---

<sup>10</sup> GU L 271 del 9.10.2002, pag. 16.

(18) Gli intermediari spesso operano anche in attività diverse dall'intermediazione creditizia, in particolare in attività di intermediazione assicurativa o servizi di investimento. Pertanto, la presente direttiva dovrebbe anche garantire una certa coerenza con la direttiva 2002/92/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 dicembre 2002, sull'intermediazione assicurativa<sup>11</sup>, e con la direttiva 2004/39/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 21 aprile 2004, relativa ai mercati degli strumenti finanziari che modifica le direttive 85/611/CEE e 93/6/CEE del Consiglio e la direttiva 2000/12/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e che abroga la direttiva 93/22/CEE del Consiglio<sup>12</sup>. Nella misura in cui la presente direttiva riguarda la piena e incondizionata responsabilità di creditori e intermediari del credito in ordine alle attività degli intermediari del credito vincolati o dei rappresentanti designati, tale responsabilità non dovrebbe estendersi ad attività che esulano dal campo di applicazione della direttiva stessa, a meno che gli Stati membri scelgano di farlo.

---

<sup>11</sup> GU L 9 del 15.1.2003, pag. 3.

<sup>12</sup> GU L 145 del 30.4.2004, pag. 1.

- (19) Il quadro giuridico applicabile dovrebbe dare ai consumatori fiducia nel fatto che i creditori e gli intermediari del credito considerano gli interessi del consumatore, tenendo conto delle informazioni aggiornate a disposizione del creditore e dell'intermediario del credito e sulla base di ipotesi ragionevoli circa la situazione del consumatore per tutta la durata del contratto di credito proposto. Potrebbe altresì implicare, ad esempio, che i creditori non debbano commercializzare crediti in modo tale che la commercializzazione limiti o sia idonea a limitare considerevolmente la capacità del consumatore di considerare con attenzione un prestito, ovvero che il creditore non debba usare la concessione di crediti come principale metodo di commercializzazione allorché commercializza, presso i consumatori, beni, servizi o beni immobili. Per assicurarsi la fiducia dei consumatori è essenziale garantire un elevato livello di equità, onestà e professionalità del settore.
- (20) La presente direttiva dovrebbe richiedere di dimostrare conoscenze e competenze a livello di istituzione. Gli Stati membri dovrebbero essere liberi di introdurre o mantenere tali requisiti applicabili alle persone fisiche. Tuttavia essi assicureranno che creditori e intermediari del credito richiedano alle persone fisiche che lavorano per loro, hanno contatti con i consumatori ed esercitano le attività di cui alla presente direttiva, il possesso di conoscenze e competenze tali da garantire un livello di elevato di professionalità. Gli Stati membri dovrebbero stabilire requisiti di conoscenza e competenza minimi per il personale di creditori ed intermediari del credito, tenendo conto dei requisiti di conoscenza e competenza minimi fissati dalla presente direttiva. In questo contesto per personale si intendono i dipendenti del creditore, dell'intermediario del credito o rappresentante designato nonché il personale esterno, che lavora per e presso il creditore, l'intermediario del credito o rappresentante designato, che ha contatto con i consumatori ed esercita le attività di cui alla presente direttiva, come pure le persone che dirigono o controllano direttamente le persone suddette ed esercitano le attività di cui alla presente direttiva; sarebbero pertanto esclusi, ad esempio, i dirigenti responsabili delle riserve umane. Gli Stati membri possono consentire a creditori e intermediari del credito di differenziare i requisiti minimi di conoscenza secondo il grado di partecipazione all'esecuzione di determinati servizi o processi.

- (20bis) Se un creditore o un intermediario del credito fornisce i suoi servizi nel territorio di un altro Stato membro in regime di libera prestazione di servizi, lo Stato membro d'origine è responsabile della determinazione dei requisiti di conoscenza e competenza minimi applicabili al personale. Non di meno gli Stati membri ospitanti che lo considerano necessario possono stabilire i propri requisiti di competenza in taluni settori applicabili a creditori e intermediari del credito che forniscono i loro servizi nel territorio di detto Stato membro in regime di libera prestazione di servizi.
- (20 ter) Gli Stati membri assicurano che i creditori e gli intermediari del credito siano sottoposti a vigilanza su base permanente al fine di valutare se facciano in modo che il loro personale ottemperi ai requisiti in materia di conoscenza e competenza. A tal fine, i creditori e gli intermediari del credito forniscono all'autorità competente, su richiesta, almeno una documentazione scritta sufficiente sul rispetto dei requisiti di conoscenza e competenza. Tuttavia per garantire il funzionamento del mercato interno ed in linea con il principio di proporzionalità la direttiva non obbliga gli Stati membri a richiedere questa documentazione prima che il creditore o l'intermediario del credito inizino a svolgere le proprie attività.
- (21) La maniera in cui i creditori e gli intermediari del credito remunerano il proprio personale dovrebbe essere uno degli aspetti essenziali per garantire la fiducia dei consumatori nel settore finanziario. La presente direttiva fissa le norme per la remunerazione del personale allo scopo di limitare le pratiche di vendita indiscriminata e di garantire che la maniera in cui è remunerato il personale non rechi pregiudizio all'obbligo di considerare gli interessi del consumatore. In particolare i creditori e gli intermediari del credito non dovrebbero concepire le politiche retributive in modo da incentivare il proprio personale a concludere un determinato numero o un determinato tipo di contratti di credito o ad offrire servizi accessori particolari ai consumatori senza tenere nella debita considerazione gli interessi e i bisogni del consumatore. In questo contesto gli Stati membri possono ritenere necessario stabilire che una determinata pratica, ad esempio la riscossione di diritti da parte di intermediari vincolati, è contraria agli interessi del consumatore. Gli Stati membri possono altresì specificare che la remunerazione del personale non dovrebbe dipendere dal tasso o dal tipo di contratto di credito concluso con il consumatore.

- (22) La presente direttiva fissa norme armonizzate riguardo alle conoscenze e competenze di cui deve essere in possesso il personale dei creditori e degli intermediari del credito per proporre ed erogare contratti di credito o per esercitare le relative attività di intermediazione. La presente direttiva non fissa disposizioni specifiche direttamente connesse al riconoscimento delle qualifiche professionali ottenute in uno Stato membro per soddisfare i requisiti di conoscenza e competenza in un altro Stato membro. Occorrerebbe pertanto continuare ad applicare la direttiva 2005/36/CE relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali in ordine alle condizioni per il riconoscimento e ai provvedimenti di compensazione che uno Stato membro ospitante può richiedere a una persona la cui qualifica non è stata rilasciata nella sua giurisdizione.
- (23) I creditori e gli intermediari del credito fanno spesso ricorso ad annunci pubblicitari, annunciando frequentemente condizioni speciali, per attirare i consumatori verso un particolare prodotto. I consumatori dovrebbero pertanto essere protetti contro pratiche pubblicitarie sleali o fuorvianti, e dovrebbero avere la possibilità di raffrontare le offerte pubblicitarie. Per consentire ai consumatori di raffrontare offerte diverse, è necessario prevedere disposizioni specifiche circa la pubblicità di contratti di credito relativi a beni immobili e stabilire un elenco di elementi da includere nel materiale di pubblicità e marketing diretto ai consumatori. Gli Stati membri dovrebbero conservare la facoltà di introdurre o mantenere nella legislazione nazionale requisiti relativi agli annunci pubblicitari che non precisano un tasso di interesse o non contengono cifre relative al costo del credito.
- (24) La pubblicità tende a concentrarsi in particolare su uno o più prodotti, mentre invece i consumatori dovrebbero poter decidere sulla base della conoscenza di tutta la gamma dei prodotti di credito offerti. A questo proposito le informazioni generali svolgono un ruolo importante in quanto mettono il consumatore a conoscenza di tutta la gamma di prodotti e servizi offerti e delle principali caratteristiche degli stessi. I consumatori dovrebbero pertanto avere la possibilità di accedere in qualsiasi momento alle informazioni generali sui prodotti di credito disponibili. Sebbene questo requisito non si applichi agli intermediari del credito non vincolati per via dell'amplissima gamma di contratti di credito che questi possono proporre, gli intermediari del credito non vincolati sono comunque obbligati a fornire ai consumatori informazioni precontrattuali personalizzate.

- (25) Per garantire la parità di condizioni e per far sì che la decisione del consumatore si basi sui dettagli dei prodotti di credito offerti piuttosto che sul canale di distribuzione attraverso cui tali prodotti sono diffusi, i consumatori dovrebbero ricevere informazioni sul credito a prescindere dal fatto che stiano o meno trattando direttamente con il creditore o con l'intermediario del credito.
- (26) La raccomandazione della Commissione 2001/193/CE del 1º marzo 2001 sull'informativa precontrattuale fornita ai consumatori dagli istituti di credito che offrono mutui per la casa di abitazione<sup>13</sup> ha avallato il codice di condotta volontario concordato nel 2001 tra le associazioni e le federazioni che rappresentano prestatori e consumatori, che contiene un Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS). Tale prospetto fornisce al mutuatario informazioni personalizzate sul contratto di credito. Nella raccomandazione la Commissione si è impegnata a verificare il rispetto del codice e a valutarne l'efficacia, nonché a ipotizzare la presentazione di una proposta di disposizioni legislative vincolanti al Parlamento europeo e al Consiglio qualora i termini della raccomandazione non fossero pienamente rispettati. Gli elementi raccolti dalla Commissione da allora dimostrano la necessità di rivedere il contenuto e la presentazione dell'ESIS per garantire che questo sia chiaro e comprensibile e che contenga tutte le informazioni ritenute rilevanti per i consumatori. Il contenuto e la struttura dell'ESIS dovrebbero integrare i miglioramenti necessari individuati nel corso dei test compiuti presso i consumatori in tutti gli Stati membri. La struttura del prospetto (in particolare l'ordine delle informazioni) dovrebbe essere rivista, sezioni quali "tasso nominale" e "tasso annuo effettivo globale" dovrebbero essere accorpate e dovrebbero essere aggiunte altre informazioni, ad esempio le avvertenze sui rischi. Una tabella di ammortamento esemplificativa dovrebbe far parte dell'ESIS ed essere fornita al consumatore; tuttavia gli Stati membri possono prevedere che la tabella nell'ESIS non è obbligatoria in caso di contratti di credito con un tasso debitore non fisso per l'intera durata del contratto.

---

<sup>13</sup> GU L 69 del 10.3.2001, pag. 25.

- (27) Le ricerche presso i consumatori hanno evidenziato che, nelle informazioni fornite ai consumatori stessi, è importante l'uso di un linguaggio semplice e comprensibile. Per questo motivo i termini del Prospetto informativo europeo standardizzato non sono necessariamente gli stessi termini giuridici definiti nella presente direttiva. Ad esempio "credитore" è sostituito da "istituto erogante" e "consumatore" da "mutuatario".
- (28) L'ESIS comprende informazioni sui contratti di credito relativi ai beni immobili. Relativamente ad altri prodotti o servizi che possono essere offerti con il contratto di credito, come condizioni per ottenere il contratto di credito relativo a beni immobili, o offerti per ottenere il contratto ad un tasso d'interesse inferiore -ad esempio assicurazioni antincendio o assicurazioni sulla vita- l'ESIS non contiene informazioni dettagliate. Queste disposizioni non esentano dal fornire informazioni laddove vigano norme armonizzate a livello dell'Unione o altre misure nazionali sulle informazioni da fornire in relazione ad altri servizi finanziari, compresi i prodotti assicurativi o di investimento. Laddove tali disposizioni armonizzate mancassero, gli Stati membri dovrebbero rimanere liberi di mantenere o introdurre norme nazionali. Gli Stati membri possono ad esempio disporre che si forniscano ai consumatori, nella fase precontrattuale, informazioni sul livello dei tassi di usura o informazioni che potrebbero essere utili a fini di educazione finanziaria o di risoluzioni extragiudiziale. Tali informazioni dovrebbero essere tuttavia fornite in un documento separato, eventualmente allegato all'ESIS. Laddove un linguaggio che potrebbe essere più comprensibile ai consumatori lo richieda, gli Stati membri dovrebbero essere in grado di riformulare l'ESIS senza cambiarne i contenuti e la sequenza in cui sono fornite le informazioni.

(29) Al fine di garantire che l'ESIS fornisca tutte le informazioni pertinenti perché un consumatore possa scegliere con cognizione di causa il creditore dovrebbe seguire, allorché compila il prospetto, le istruzioni contenute nella presente direttiva. Gli Stati membri possono elaborare o specificare ulteriormente le istruzioni per la compilazione dell'ESIS in base alle istruzioni contenute nella presente direttiva. Gli Stati membri possono ad esempio precisare ulteriormente le informazioni da fornire per descrivere il "tipo di tasso debitore" al fine di tenere conto delle specificità dei prodotti e del mercato nazionali. Tali ulteriori precisazioni non dovrebbero tuttavia configgere con le istruzioni contenute nella presente direttiva, né comportare modifiche al testo del modello ESIS, che il creditore dovrebbe riprodurre fedelmente. Gli Stati membri possono altresì aggiungere ulteriori avvertenze sui contratti di credito, adattate al mercato e alle pratiche nazionali, laddove l'ESIS non le preveda. Possono prevedere che, qualora decida di concedere il credito, il creditore sia vincolato dalle informazioni fornire nell'ESIS.

- (30) Dopo aver dato le informazioni necessarie circa le sue esigenze, la sua situazione finanziaria e le sue preferenze il consumatore dovrebbe essere informato tramite l'EIS senza indebito ritardo e in tempo utile prima che il consumatore stesso sia vincolato da un contratto o da un'offerta di credito, in modo da poter raffrontare e riflettere sulle caratteristiche dei prodotti di credito. In particolare quando al consumatore viene proposta un'offerta vincolante, tale offerta è accompagnata da un ESIS, a meno che non sia stato precedentemente fornito al consumatore e le caratteristiche dell'offerta corrispondano alle informazioni fornite precedentemente nell'ESIS. Tuttavia, gli Stati membri possono prevedere la fornitura obbligatoria dell'ESIS sia prima della proposta di qualsiasi offerta vincolante sia insieme all'offerta vincolante. Le informazioni fornite al consumatore nell'ESIS dovrebbero essere personalizzate e tenere conto delle sue esigenze, della sua situazione finanziaria e delle sue preferenze. La fornitura di informazioni personalizzate tramite l'ESIS non comporta l'obbligo di fornire consulenza. I contratti di credito dovrebbero essere conclusi soltanto se il consumatore ha avuto il tempo sufficiente per raffrontare le offerte, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata circa l'opportunità di accettare un'offerta, indipendentemente dalla maniera in cui il contratto sia concluso. Per raggiungere questo obiettivo, gli Stati membri possono regolamentare il periodo di tempo ritenuto sufficiente per consentire al consumatore di raffrontare le offerte, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata circa l'opportunità di accettare un'offerta.
- (30bis) Nel caso di un contratto di credito garantito per l'acquisto di immobili o terreni, con durata della garanzia superiore a quella del contratto di credito, e laddove il consumatore possa decidere di ritirare il capitale rimborsato previa firma di un nuovo contratto di credito, dovrebbe essere fornito al consumatore -prima della firma di detto contratto- un altro ESIS che precisi il nuovo tasso annuo effettivo globale (TAEG) e si basi sulle caratteristiche del nuovo contratto.
- (30 ter) Su richiesta del consumatore un intermediario del credito o un rappresentante designato dovrebbe fornire al consumatore stesso copia della bozza di contratto di credito, in tempo utile prima della conclusione del contratto di credito. Gli Stati membri possono tuttavia disporre che la fornitura di una copia della bozza di contratto sia obbligatoria.

- (31) Per garantire la massima trasparenza possibile e per evitare abusi derivanti da possibili conflitti di interesse quando i consumatori si avvalgono dei servizi degli intermediari del credito, questi ultimi dovrebbero essere soggetti a determinati obblighi di diffusione delle informazioni, prima di prestare i propri servizi. Tali informazioni dovrebbero comprendere l'identità degli intermediari del credito e le loro relazioni con i creditori, precisando ad esempio se gli intermediari del credito si interessano ai prodotti di un'ampia gamma di creditori o solo di un numero più ristretto di essi. Gli intermediari del credito dovrebbero inoltre informare i consumatori sull'importo di commissioni a carico dei creditori per conto dei quali stanno operando. Qualora non sia possibile specificare l'importo della commissione l'intermediario del credito informa il consumatore riguardo al metodo di calcolo dell'importo e ne comunica il livello. L'informazione può essere fornita al consumatore nell'ambito dell'informazione precontrattuale come precisato nei considerando precedenti. I consumatori dovrebbero essere altresì informati dei pagamenti da effettuare a favore degli intermediari del credito (spese) in relazione ai loro servizi. Fatto salvo il diritto della concorrenza gli Stati membri dovrebbero essere liberi di introdurre o mantenere disposizioni che vietano il pagamento di commissioni da parte dei consumatori ad alcune o a tutte le categorie di intermediario del credito.
- (32) È possibile che un consumatore abbia bisogno di ulteriore assistenza per decidere quale contratto di credito, tra quelli proposti, sia il più adatto alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria. I creditori e - nei casi in cui l'operazione si svolga tramite un intermediario del credito - gli intermediari del credito dovrebbero assicurare tale assistenza sui prodotti creditizi che essi offrono al consumatore. Al consumatore dovrebbero pertanto essere spiegate in modo personalizzato tanto le pertinenti informazioni quanto le caratteristiche essenziali dei prodotti offerti, affinché egli possa comprenderne i potenziali effetti sulla sua situazione economica. Al fine di stabilire il livello delle spiegazioni da dare al consumatore e di adattare tali spiegazioni di conseguenza i creditori e, in caso, gli intermediari del credito dovrebbero valutare il livello di conoscenza e di esperienza del consumatore in materia di crediti.

- (33) Al fine di promuovere l'instaurazione e il funzionamento del mercato interno e di garantire ai consumatori un elevato grado di tutela in tutta l'Unione, è necessario assicurare la comparabilità delle informazioni riguardanti i tassi annui effettivi globali in tutta l'UE.
- (34) Il costo totale del credito per il consumatore dovrebbe comprendere tutti i costi legati al contratto di credito che il consumatore deve pagare e di cui il creditore è a conoscenza quali, ad esempio, interessi, commissioni, imposte, spese per gli intermediari del credito, costi della valutazione dei beni immobili a fini ipotecari e tutte le altre spese, escluse le spese notarili. Dovrebbero inoltre essere compresi i costi di eventuali assicurazioni o di altri prodotti accessori che il consumatore deve pagare qualora sia obbligatoria la conclusione di un contratto di servizi per ottenere il credito, ad esempio un'assicurazione sulla vita, oppure per ottenerlo alle condizioni contrattuali previste, ad esempio un'assicurazione antincendio. Le disposizioni della presente direttiva riguardanti prodotti e servizi accessori (ad esempio le disposizioni riguardanti i costi di apertura e mantenimento di un conto bancario) dovrebbero lasciare impregiudicate le regolamentazioni nazionali e dell'Unione relative alle clausole contrattuali abusive, specificamente previste nelle direttive 2005/29/CE e 93/13/CE. Il costo totale del credito per il consumatore dovrebbe escludere i costi che il consumatore sostiene in relazione all'acquisto dell'immobile o del terreno, ad esempio i costi di registrazione, le tasse associate all'acquisto e le relative spese notarili. Occorre stabilire in modo oggettivo in quale misura il creditore è a conoscenza dei costi, tenendo conto degli obblighi di diligenza professionale. A questo proposito si presume che il creditore sia a conoscenza dei costi dei servizi accessori offerti al consumatore in proprio o per conto di terzi, a meno che il prezzo non dipenda dalle caratteristiche specifiche o dalla situazione del consumatore.

- (34bis) Se si ricorre a informazioni basate su stime il consumatore dovrebbe esserne messo al corrente, precisando altresì che tali informazioni dovrebbero essere rappresentative del tipo di contratto o di pratiche in questione. Le ulteriori ipotesi per il calcolo del tasso annuo effettivo globale hanno lo scopo di assicurare che il TAEG sia calcolato in modo coerente e tale da garantire la comparabilità. Ipotesi ulteriori sono necessarie per determinati tipi di contratti di credito, ad esempio quando importo, durata o costo del credito sono incerti o variano secondo le modalità di funzionamento del contratto. Se le disposizioni non sono di per sé sufficienti ai fini del calcolo del tasso annuo effettivo globale il creditore dovrebbe servirsi delle ipotesi ulteriori di cui all'allegato. Tuttavia, considerato che il calcolo del TAEG dipenderà dalle condizioni del singolo contratto di credito, dovrebbero essere usate soltanto le ipotesi necessarie e chiaramente pertinenti per il credito in questione.
- (35) Per garantire ulteriormente un livello elevato di comparabilità del TAEG tra le offerte di creditori diversi, gli intervalli tra le date usate nel calcolo non dovrebbero essere espressi in giorni se possono essere espressi sotto forma di unità di anni, mesi o settimane. In questo contesto è implicito che se determinati intervalli di tempo sono usati nella formula TAEG, questi intervalli sono usati anche per determinare gli importi degli interessi e altre spese usate nella formula. Per questo motivo i creditori usano il metodo di misura degli intervalli di tempo di cui all'allegato I per ottenere le cifre relative al pagamento delle spese. Tuttavia quest'impostazione si applica soltanto ai fini del calcolo del TAEG e non incide sugli importi effettivamente imputati dal creditore in base al contratto. In caso di differenza di cifre una spiegazione al consumatore può rendersi necessaria per evitare di indurlo in errore. Ciò comporta altresì che, in mancanza di spese non connesse agli interessi ed ipotizzando un metodo di calcolo identico, il TAEG sia uguale al tasso debitore (effettivo) del credito.

- (36) Poiché nella fase di pubblicità il tasso annuo effettivo globale può essere indicato soltanto tramite un esempio, quest'ultimo dovrebbe essere rappresentativo. L'esempio rappresentativo usato in materiale pubblicitario e di marketing dovrebbe corrispondere, per esempio, alla durata media e all'importo totale del credito concesso per il tipo di contratto di credito in questione. Nel determinare l'esempio rappresentativo si dovrebbe prendere in considerazione anche la frequenza di certi tipi di contratto di credito in uno specifico mercato. In tale esempio può essere preferibile che ogni creditore si basi su un importo di credito rappresentativo della gamma di prodotti del creditore in questione e della base di consumatori prevista, dato che questi elementi possono variare considerevolmente da un creditore all'altro. In ordine al tasso annuo effettivo globale comunicato nell'ESIS si dovrebbe tener conto delle preferenze e delle informazioni fornite dal consumatore. In tali circostanze il creditore o l'intermediario del credito dovrebbero precisare se le informazioni fornite sono rappresentative o vincolanti per il creditore. In ogni caso gli esempi rappresentativi usati dai creditori non dovrebbero confliggere con i requisiti di cui alla direttiva 2005/29/CE.
- (37) Se il tasso debitore e le spese possono variare in misura non quantificabile al momento del calcolo del TAEG, si ipotizza che i tassi e le spese rimangano fissi rispetto al livello iniziale sino alla fine del contratto di credito. Questo può essere il caso, ad esempio, di un contratto con un periodo iniziale di determinazione, alla fine del quale viene in seguito prospettata al consumatore la scelta tra tassi fissi e variabili. Ove vi sia un periodo iniziale di determinazione, alla fine del quale il tasso è adeguato secondo un indicatore concordato e noto, compreso -se previsto- un tasso d'interesse variabile standard del creditore, o un indice, oppure qualora sia offerto un tasso civetta (teaser rate) per un periodo o un importo limitato, occorre applicare le ipotesi ulteriori della presente direttiva.

- (38) Per assicurare la coerenza tra il calcolo del tasso annuo effettivo globale dei contratti di credito offerti ai consumatori e dei contratti di credito offerti ai consumatori relativamente a beni immobili, le ipotesi assunte per il calcolo di forme simili di contratto di credito dovrebbero essere in linea generale coerenti. A questo riguardo la direttiva 2011/90/UE della Commissione del 14 novembre 2011 che modifica l'allegato I, parte II, della direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio con l'aggiunta di altre ipotesi per il calcolo del tasso annuo effettivo globale<sup>14</sup>, che modificano le ipotesi assunte per tale calcolo, dovrebbe essere incorporata integralmente. Benché non necessariamente tutte le ipotesi si applichino ai contratti di credito relativi a beni immobili, l'innovazione dei prodotti in questo settore è dinamica ed è pertanto necessario disporre di ipotesi pertinenti. Inoltre, per il calcolo del tasso annuo effettivo globale, l'individuazione dei meccanismi di prelievo più comuni dovrebbe basarsi su previsioni ragionevoli quanto alla categoria di transazione più comunemente utilizzata dai consumatori per il tipo di prodotto offerto dal creditore in questione. Per i prodotti esistenti le previsioni dovrebbero basarsi sui dodici mesi precedenti.
- (39) La valutazione del merito di credito dovrebbe tener conto di tutti i fattori che potrebbero influenzare la capacità del consumatore di effettuare rimborsi del credito per la sua intera durata, compreso, ma non solo, il reddito del consumatore, i risparmi, i beni, le spese regolari, i debiti e gli altri impegni finanziari, il credit score (punteggio che determina l'affidabilità creditizia), la storia dei crediti passati, la capacità di gestire gli adeguamenti dei tassi di interesse e altre ipotesi ragionevoli circa la situazione del consumatore per la durata del contratto di credito proposto. Il valore della proprietà (garanzia reale) è un elemento importante allorché si accerta quale importo di credito può essere concesso a un consumatore nell'ambito di un contratto di credito garantito. Tuttavia la valutazione del merito di credito dovrebbe incentrarsi sulla capacità del consumatore di far fronte agli obblighi stabiliti dal contratto di credito. Di conseguenza il fatto che il valore della proprietà al momento della valutazione del merito di credito o in futuro possa superare l'importo del credito non dovrebbe in generale costituire una condizione sufficiente per concedere

---

<sup>14</sup> GU L 296 del 15.11.2011, pag. 35.

il credito in questione. Se è vero in generale che la valutazione del merito di credito non dovrebbe basarsi sull'assunto che il valore del bene immobile si apprezzerà, il creditore dovrebbe non di meno poter considerare quest'aspetto qualora il fine del contratto di credito sia costruire o rinnovare un bene immobile. Per i vari elementi di cui si può tener conto nella valutazione del merito creditizio di taluni tipi di contratti di credito possono essere necessarie misure specifiche. Ad esempio nel caso di contratti di credito per l'acquisto di proprietà esplicitamente non destinata ad essere occupata come abitazione, appartamento o altro luogo di residenza del consumatore o di un familiare (contratto per acquisto a fini locativi), gli Stati membri possono decidere di specificare che il futuro reddito locativo sia preso in conto nella valutazione della capacità del consumatore di rimborsare il prestito. Negli Stati membri in cui questa precisazione non figura nelle disposizioni nazionali i creditori possono anche decidere di considerare una valutazione prudente del futuro reddito locativo. Si incoraggiano gli Stati membri ad attuare i principi del Consiglio per la stabilità finanziaria relativi alle buone pratiche di sottoscrizione di mutui ipotecari per immobili ad uso residenziale. Gli Stati membri possono dare orientamenti circa il metodo ed i criteri da applicare per valutare il merito di credito di un consumatore, ad esempio stabilendo limiti sul rapporto mutuo concesso/valore dell'immobile o sul rapporto mutuo concesso/reddito percepito. La valutazione del merito di credito del consumatore non dovrebbe comportare il trasferimento al creditore della responsabilità del consumatore per l'inosservanza degli obblighi derivanti dal contratto di credito. Le disposizioni della presente direttiva non ostano alle regolamentazioni nazionali e dell'Unione sulla sana e prudente gestione dei creditori.

- (40) Le conclusioni della valutazione del merito di credito dovrebbero essere tenute effettivamente in considerazione dal creditore per decidere se rendere disponibile o meno il contratto di credito per un dato consumatore. Ad esempio, la capacità del creditore di trasferire parte del rischio di credito a terzi non dovrebbe portarlo a ignorare le conclusioni della valutazione del merito di credito, rendendo disponibile un contratto di credito per un consumatore che probabilmente non sarà in grado di rimborsarlo. Gli Stati membri possono recepire il principio chiedendo alle autorità di vigilanza di adottare le misure del caso nell'ambito della procedura di valutazione della vigilanza e di monitorare l'osservanza delle procedure di valutazione del merito di credito da parte dei creditori.

- (41) La valutazione del merito di credito è effettuata considerando le informazioni necessarie ottenute da varie fonti, consumatore compreso. A tale riguardo per facilitare la valutazione del merito di credito i consumatori dovrebbero fornire al creditore o all'intermediario del credito informazioni sulla loro situazione economica e finanziaria. Il consumatore non dovrebbe essere penalizzato qualora non fosse in grado di fornire determinate informazioni o valutazioni circa, ad esempio, la futura evoluzione della sua situazione finanziaria o allorché decida di non continuare la richiesta di credito. Gli Stati membri dovrebbero tuttavia prevedere sanzioni in casi particolari nei quali i consumatori forniscano consapevolmente informazioni incomplete o scorrette per ottenere una valutazione positiva del loro merito creditizio quando informazioni complete e corrette avrebbero portato ad una valutazione negativa, e non siano pertanto nella condizione di rispettare i termini del contratto, e prendono tutte le misure necessarie per garantire l'applicazione di tali sanzioni.
- (42) La consultazione di una banca dati relativa ai crediti è un elemento utile nella valutazione del merito di credito. Alcuni Stati membri impongono ai creditori di valutare il merito creditizio del consumatore consultando una banca dati pertinente. A norma della direttiva 95/46/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 ottobre 1995, relativa alla tutela delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati<sup>15</sup>, i consumatori debbono essere informati dai creditori prima della consultazione della banca dati relativa ai crediti e debbono avere il diritto di accedere ai dati personali che li riguardano contenuti in tale banca dati in modo da poter, se del caso, rettificarli, cancellarli o bloccarli qualora siano inesatti o trattati in modo illegittimo.

---

<sup>15</sup> GU L 281 del 23.11.1995, pag. 31.

- (43) Al fine di evitare distorsioni della concorrenza tra i creditori, sarebbe opportuno garantire a tutti i creditori (compresi gli enti creditizi o non creditizi che offrono contratti di credito relativi a beni immobili), a condizioni non discriminatorie, l'accesso a tutte le banche dati relative ai crediti, private o pubbliche, contenenti dati relativi ai consumatori. Tali condizioni, pertanto, non dovrebbero includere, per i creditori, il requisito di essere costituiti come enti creditizi. Le condizioni di accesso, quali i costi per l'accesso alla banca dati o la necessità di fornire informazioni alla banca dati su base di reciprocità, continuerebbero ad essere valide. Gli Stati membri sono liberi di stabilire se, nelle loro giurisdizioni, anche gli intermediari del credito possono avere accesso a tali banche dati.
- (44) Qualora una domanda di credito sia stata rifiutata a seguito della consultazione di una banca dati o della mancanza di informazioni in tale banca, il creditore dovrebbe informarne il consumatore, fornire gli estremi della banca dati consultata e ogni altro elemento richiesto dalla direttiva 95/46/CE in modo da consentire al consumatore di esercitare il suo diritto di accesso e, sempreché sia giustificato, rettificare, cancellare o bloccare i dati personali che lo riguardano ivi trattati. Se la decisione di respingere la richiesta di credito deriva da una valutazione di merito creditizio negativa, il creditore dovrebbe informarne immediatamente il consumatore. Gli Stati membri dovrebbero rimanere liberi di decidere se richiedere ai creditori ulteriori precisazioni sui motivi del rifiuto. Tuttavia, il creditore non dovrebbe essere tenuto a fornire tali informazioni se altre norme legislative dell'Unione lo vietano, per esempio le norme in materia di riciclaggio dei proventi di attività illecite e di finanziamento del terrorismo. Tali informazioni non dovrebbero essere fornite se fossero in contrasto con obiettivi di ordine pubblico o di pubblica sicurezza quali la prevenzione, l'indagine, l'accertamento o il perseguimento di un reato.
- (45) La presente direttiva tratta l'uso dei dati personali nel contesto della valutazione del merito di credito del consumatore. Per garantire la protezione dei dati personali, la direttiva 95/46/CE si applica alle attività di trattamento dati svolte nel contesto di tali valutazioni.

- (46) In linea generale i servizi di consulenza configurano un servizio separato dalla concessione del credito e dai servizi di intermediazione del credito. Per poter comprendere la natura dei servizi offerti, i consumatori dovrebbero pertanto essere informati se il creditore o l'intermediario del credito possono fornire loro servizi di consulenza e in che cosa consistono tali servizi. Non di meno gli Stati membri possono disporre che i servizi di consulenza devono essere offerti nell'ambito della procedura di concessione del credito. In tal caso gli Stati membri dovrebbero rimanere liberi di determinare i costi dei servizi di consulenza obbligatori forniti ai consumatori.
- (47) Per garantire che al consumatore venga presentata una gamma di prodotti corrispondenti ai suoi bisogni ed alla sua situazione, coloro che forniscono servizi di consulenza dovrebbero attenersi a standard generali. Tale servizio dovrebbe basarsi su un'analisi equa e sufficientemente estesa dei prodotti offerti, quando i servizi di consulenza sono forniti dai creditori e dagli intermediari del credito vincolati, o dei prodotti disponibili sul mercato, quando i servizi di consulenza sono forniti dagli intermediari del credito non vincolati. L'obbligo di considerare un numero sufficientemente ampio di contratti di credito non dovrebbe ostare a che i creditori o gli intermediari del credito si specializzino in prodotti di nicchia. In questo contesto, allorché forniscono servizi di consulenza, i creditori specializzati o gli intermediari del credito specializzati dovrebbero assicurare che considerano i contratti di credito disponibili nella nicchia di mercato in questione. In ogni caso i creditori e gli intermediari del credito informano il consumatore in merito alla gamma di contratti di credito da loro contemplata affinché il consumatore stesso comprenda i fondamenti della raccomandazione.
- (48) La fornitura di servizi di consulenza dovrebbe fondarsi su un attento esame della situazione finanziaria del consumatore, delle sue preferenze e dei suoi obiettivi. Questa valutazione dovrebbe basarsi su informazioni aggiornate e ipotesi ragionevoli circa la situazione del consumatore per l'intera durata del prestito. Gli Stati membri possono chiarire come dovrebbe essere valutata l'adeguatezza di un determinato prodotto per un consumatore nel quadro dell'offerta di servizi di consulenza.

(49) La capacità di un consumatore di rimborsare il debito prima della scadenza del contratto di credito può svolgere un ruolo importante nel promuovere la concorrenza sul mercato unico e la libera circolazione dei cittadini dell'UE. Tuttavia, tra i principi e le condizioni nazionali in base ai quali i consumatori possono rimborsare il debito e le condizioni alle quali il rimborso anticipato può avvenire esistono differenze sostanziali. Data la varietà dei meccanismi di finanziamento ipotecario e la gamma di prodotti disponibili, determinati standard a livello UE relativi al rimborso anticipato del credito sono essenziali per garantire ai consumatori la possibilità di liberarsi dei loro obblighi prima della data concordata nel contratto di credito e per dare loro la fiducia necessaria a cercare i prodotti più adatti ai loro bisogni. Gli Stati membri dovrebbero quindi garantire, o per via legislativa o attraverso clausole contrattuali, che i consumatori abbiano – per legge o per contratto – il diritto di effettuare il rimborso anticipato. Gli Stati membri, tuttavia, dovrebbero poter definire le condizioni per l'esercizio di tale diritto. Tra queste condizioni possono figurare restrizioni temporali sull'esercizio del diritto, trattamenti diversi a seconda del tipo di tasso debitore (fisso o variabile), trattamenti diversi a seconda dello strumento di finanziamento, o restrizioni relative alle condizioni alle quali il diritto può essere esercitato. Le condizioni fissate dagli Stati membri potrebbero altresì prevedere che il creditore abbia diritto ad un indennizzo equo ed obiettivamente giustificato per i potenziali costi direttamente connessi al rimborso anticipato del credito, o che il rimborso anticipato sia senza oneri per il consumatore in certi casi, ad esempio, per i crediti con tasso d'interesse variabile. In ogni caso, se il rimborso anticipato cade in un periodo per il quale il tasso debitore è fisso, l'esercizio del diritto può essere subordinato all'esistenza di uno speciale interesse da parte del consumatore, ad esempio in caso di divorzio o disoccupazione. Se uno Stato membro sceglie di stabilire tali condizioni, esse non dovrebbero rendere l'esercizio del diritto eccessivamente difficile o oneroso per il consumatore.

- (50) Affinché vi sia piena trasparenza, il consumatore dovrebbe ricevere informazioni sul tasso debitore, sia nella fase precontrattuale sia in quella contrattuale. Durante il rapporto contrattuale il consumatore dovrebbe poi essere informato di cambiamenti significativi del tasso debitore variabile. Gli Stati membri sono liberi di mantenere o introdurre divieti relativi a modifiche unilaterali del tasso debitore apportate dal creditore. Possono ad esempio disporre che i cambiamenti del tasso debitore o del tasso di riferimento devono essere concordati espressamente da creditore e consumatore. In caso di cambiamento del tasso debitore gli Stati membri possono altresì disporre che il consumatore ha diritto a ricevere una tabella di ammortamento aggiornata.
- (51) Benché gli intermediari del credito svolgano un ruolo essenziale nella distribuzione dei contratti di credito relativi ai beni immobili nell'Unione, tra le disposizioni nazionali relative alle norme di comportamento per gli intermediari del credito e quelle relative alla vigilanza di questi ultimi sussistono differenze sostanziali, che ostacolano l'accesso e l'esercizio delle attività degli intermediari del credito sul mercato interno. Il fatto che gli intermediari del credito non possano operare liberamente in tutta l'Unione ostacola il corretto funzionamento del mercato unico dei contratti di credito relativi a beni immobili. Pur riconoscendo l'eterogeneità degli operatori coinvolti nell'intermediazione creditizia, determinati standard a livello dell'Unione sono essenziali per garantire un elevato livello di professionalità e servizio.

(52) Prima di poter esercitare l'attività tutti gli intermediari del credito dovrebbero essere soggetti a una procedura di approvazione per essere autorizzati dalle autorità competenti del rispettivo Stato membro d'origine o essere registrati presso dette autorità. Nel contesto della presente direttiva l'autorità competente preposta alla procedura di approvazione dovrebbe assicurare che l'intermediario del credito abbia almeno soddisfatto i requisiti per fornire i suoi servizi sul mercato, sulla base di rigorosi requisiti professionali attinenti alla competenza, all'onorabilità e alla copertura della responsabilità civile professionale. Al riguardo gli Stati membri d'origine possono disporre ulteriori requisiti, ad esempio, l'onorabilità degli azionisti dell'intermediario del credito perché quest'ultimo possa essere approvato, ovvero limitazioni al numero di creditori a cui può essere vincolato l'intermediario. Uno Stato membro può ad esempio imporre che un intermediario del credito sia vincolato ad un solo creditore. Terminata positivamente la procedura di approvazione l'autorità competente dovrebbe iscrivere le informazioni relative all'intermediario del credito in un registro pubblico. Gli intermediari del credito vincolati che operano esclusivamente con un creditore sotto la sua totale e incondizionata responsabilità, anche per l'osservanza delle disposizioni regolamentari e disciplinari, dovrebbero essere approvati dall'autorità competente. Non di meno possono essere approvati dall'autorità competente sotto il patrocinio del creditore per conto del quale agiscono.

- (53) Per promuovere la fiducia dei consumatori nei confronti degli intermediari del credito, gli Stati membri dovrebbero garantire che gli intermediari del credito approvati siano sottoposti ad una vigilanza continua e completa da parte dell'autorità competente dello Stato membro di origine. Tali requisiti dovrebbero applicarsi almeno a livello degli intermediari del credito in quanto persone giuridiche. Gli Stati membri, tuttavia, possono chiarire se questi requisiti per l'approvazione si applichino anche alle persone fisiche, ossia ai singoli dipendenti dell'intermediario del credito. Gli Stati membri dovrebbero avere facoltà di mantenere o imporre restrizioni sull'assetto giuridico di taluni intermediari del credito, ossia se siano essi autorizzati ad agire esclusivamente come persona giuridica o come persona fisica. Gli Stati membri dovrebbero inoltre rimanere liberi di decidere se iscrivere tutti gli intermediari del credito in un unico registro o se imporre registri diversi a seconda che l'intermediario sia vincolato o agisca come indipendente. Inoltre gli Stati membri dovrebbero rimanere liberi di mantenere o imporre restrizioni quanto alla possibilità che gli intermediari del credito vincolati a uno o più creditori imputino spese ai consumatori. Le disposizioni della presente direttiva non pregiudicano le regolamentazioni nazionali che vietano agli intermediari del credito di essere vincolati a più di un creditore o a un gruppo.
- (53 bis) In alcuni Stati membri gli intermediari del credito possono decidere di utilizzare i servizi di rappresentati designati che agiscono a loro nome. Gli Stati membri dovrebbero avere facoltà di applicare il regime specifico previsto dalla presente direttiva per i rappresentanti designati. Non di meno gli Stati membri dovrebbero altresì essere liberi di non introdurre tale regime o di consentire ad altre entità di svolgere un ruolo comparabile a quello dei rappresentanti designati, purché tali entità siano assoggettate allo stesso regime degli intermediari del credito. Le norme sui rappresentanti designati di cui alla presente direttiva non obbligano in alcun modo gli Stati membri a consentire ai rappresentanti designati di operare nella rispettiva giurisdizione, a meno che i rappresentanti designati siano considerati alla stregua di intermediari del credito ai sensi della direttiva stessa.

- (54) Al fine di garantire che gli intermediari del credito operanti sulla base del passaporto europeo non scelgano un sistema giuridico di un determinato Stato membro allo scopo di eludere le norme più rigorose vigenti in un altro Stato membro, nel cui territorio intendono svolgere o svolgono la maggior parte delle loro attività, un intermediario del credito che sia persona giuridica dovrebbe essere approvato nello Stato membro in cui ha sede legale. Un intermediario del credito che non sia persona giuridica dovrebbe essere approvato nello Stato membro in cui ha la sede principale. D'altra parte, gli Stati membri dovrebbero esigere che la sede principale di un intermediario del credito sia sempre situata nello Stato membro d'origine e che essa vi operi effettivamente.
- (55) I requisiti di approvazione dovrebbero consentire agli intermediari del credito di operare in altri Stati membri secondo i principi della libertà di stabilimento e della libera prestazione dei servizi, previo espletamento di un'adeguata procedura di notificazione tra le autorità competenti. Anche nei casi in cui gli Stati membri decidano di approvare tutti i singoli dipendenti dell'intermediario del credito, l'intenzione di svolgere un'attività di prestazione di servizi dovrebbe essere notificata sulla base dell'intermediario del credito piuttosto che del singolo dipendente. Tuttavia, benché la presente direttiva preveda un quadro che consente a tutti gli intermediari del credito approvati, compresi gli intermediari vincolati ad un solo creditore, di operare nell'intera Unione, la stessa non prevede tale quadro per i rappresentanti designati. In questo caso i rappresentanti designati che intendono operare in un altro Stato membro dovrebbero osservare i requisiti di approvazione degli intermediari del credito stabiliti nella presente direttiva.
- (56) In alcuni Stati membri gli intermediari del credito possono operare in relazione a contratti di credito offerti da enti creditizi come pure da enti non creditizi. In linea di principio agli intermediari del credito approvati dovrebbe essere consentito di operare nell'intero territorio dell'Unione. Tuttavia l'approvazione delle autorità competenti dello Stato membro d'origine non dovrebbe consentire loro di fornire servizi in relazione a contratti di credito offerti da enti non creditizi ai consumatori in uno Stato membro in cui a tali enti non è consentito operare.

- (57) Gli Stati membri possono disporre che, chi svolge attività di intermediazione del credito a titolo accessorio nell'ambito di un'attività professionale, ad esempio ma non necessariamente o esclusivamente avvocati o notai, non debba essere soggetto alla procedura di approvazione ai sensi della presente direttiva, purché tale attività professionale sia disciplinata e le norme pertinenti non ostino alla fornitura, a titolo accessorio, di servizi di intermediazione del credito. Non di meno la deroga alla procedura di approvazione di cui alla presente direttiva dovrebbe comportare che le persone in questione non possono beneficiare del regime di passaporto previsto dalla direttiva stessa. Le persone fisiche o giuridiche che presentano semplicemente un consumatore a un creditore a titolo accessorio nell'esercizio della loro professione, ad esempio segnalando l'esistenza di un particolare credito al consumatore o un tipo di prodotto offerto da detto creditore senza ulteriore pubblicità né intervento nella presentazione, nell'offerta, nei preparativi o nella conclusione del contratto di credito, non dovrebbero essere considerate intermediari del credito ai sensi della presente direttiva.
- (58) Per garantire la parità di condizioni tra i creditori e per promuovere la stabilità finanziaria - e in attesa di una maggiore armonizzazione - gli Stati membri dovrebbero assicurarsi che vigano misure appropriate per l'approvazione e la vigilanza degli enti non creditizi che offrono contratti di credito relativi a beni immobili. Secondo il principio di proporzionalità la presente direttiva non dovrebbe stabilire condizioni dettagliate per l'approvazione o la vigilanza dei creditori che offrono tali contratti di credito ma che non sono enti creditizi secondo la definizione della direttiva 2006/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio (rifusione)<sup>16</sup>; nell'Unione, infatti, il numero di tali enti è attualmente limitato, come del resto è la loro quota di mercato ed il numero di Stati membri nei quali operano, in particolare dopo la crisi finanziaria. Per la stessa ragione, la presente direttiva non dovrebbe prevedere l'introduzione di un regime di passaporto per tali enti.

---

<sup>16</sup> GU L 177 del 30.6.2006, pag. 1.

- (59) È opportuno che gli Stati membri stabiliscano norme relative alle sanzioni da applicare in caso di violazione delle disposizioni nazionali adottate a norma della presente direttiva e ne garantiscano l'attuazione. Benché la scelta delle sanzioni sia lasciata alla discrezionalità degli Stati membri, le sanzioni previste dovrebbero essere effettive, proporzionate e dissuasive.
- (60) Per la risoluzione di controversie derivanti dai diritti e dagli obblighi di cui alla presente direttiva tra i fornitori di contratti di credito relativi a beni immobili e i consumatori, nonché tra gli intermediari del credito e i consumatori, i consumatori dovrebbero avere accesso a procedure di reclamo e ricorso extragiudiziali. Gli Stati membri dovrebbero assicurare che la partecipazione a tali procedure di risoluzione alternative delle controversie non è opzionale per creditori e intermediari del credito. Per assicurare il buon funzionamento delle procedure di risoluzione alternative delle controversie in caso di attività transnazionale gli Stati membri dovrebbero disporre che gli organi preposti alla composizione extragiudiziale delle controversie cooperino. In tale contesto si incoraggiano gli organi degli Stati membri preposti alla composizione extragiudiziale delle controversie a partecipare a FIN-NET, una rete di strumenti extragiudiziali nazionali per la risoluzione delle controversie tra consumatori e prestatori di servizi nel settore finanziario.
- (61) Per tener conto dell'andamento dei mercati dei crediti per i beni immobili, o dell'evoluzione dei prodotti creditizi, nonché di fenomeni economici quali l'inflazione, e per dare ulteriori spiegazioni su come rispondere ad alcuni dei requisiti contenuti nella presente direttiva, alla Commissione dovrebbe essere delegato il potere di adottare atti a norma dell'articolo 290 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea per modificare le osservazioni e le ipotesi usate per calcolare il tasso annuo effettivo globale e stipulare l'importo monetario minimo dell'assicurazione della responsabilità civile professionale o di garanzie analoghe per gli intermediari del credito, adottando standard tecnici di regolamentazione. È particolarmente importante che la Commissione, nel corso del lavoro preparatorio, svolga consultazioni adeguate, anche a livello di esperti. Nel contesto della preparazione e della stesura degli atti delegati, occorre che la Commissione garantisca contemporaneamente una trasmissione corretta e tempestiva dei documenti pertinenti al Parlamento europeo e al Consiglio.

- (62) Per far sì che gli intermediari del credito possano prestare più facilmente i propri servizi a livello transfrontaliero, ai fini di cooperazione, scambio di informazioni e risoluzione delle controversie tra autorità competenti, le autorità competenti responsabili dell'approvazione e vigilanza degli intermediari del credito dovrebbero essere quelle che operano nel quadro dell'Autorità europea di vigilanza (Autorità bancaria europea) (ABE), come stabilito all'articolo 4, paragrafo 2 del regolamento (UE) n. 1093/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 novembre 2010, che istituisce l'Autorità europea di vigilanza (Autorità bancaria europea)<sup>17</sup>, o altre autorità purché collaborino con le autorità operanti nel quadro dell'ABE per svolgere le loro funzioni ai sensi della presente direttiva.
- (63) Gli Stati membri dovrebbero designare le autorità competenti abilitate a garantire l'applicazione della presente direttiva e assicurano che esse siano dotate di poteri di indagine e di applicazione, nonché di risorse adeguate necessarie all'adempimento delle loro funzioni. A tal fine gli Stati membri dovrebbero poter designare altri organi riconosciuti dal diritto nazionale oppure da pubbliche autorità espressamente abilitate in tal senso dalla legislazione nazionale. Le autorità competenti possono agire mediante richiesta agli organi giurisdizionali competenti a pronunciare la decisione giudiziaria, eventualmente anche interponendo appello. In tal modo gli Stati membri sarebbero in grado di demandare l'applicazione delle disposizioni ai suddetti organi giurisdizionali o meno, soprattutto nei casi in cui le disposizioni della presente direttiva siano recepite in diritto civile. Gli Stati membri dovrebbero avere facoltà di designare autorità competenti diverse per assicurare l'osservanza degli ampi obblighi previsti dalla presente direttiva. Per alcune disposizioni, ad esempio, gli Stati membri possono designare autorità competenti a far rispettare la protezione dei consumatori, mentre per altre possono decidere di designare autorità di vigilanza prudenziale. La designazione delle predette autorità non dovrebbe impedire a queste ultime di delegare funzioni sotto la loro responsabilità. La facoltà di designare autorità competenti diverse non dovrebbe pregiudicare gli obblighi di vigilanza continua e di cooperazione tra autorità competenti quali previsti dalla presente direttiva.

---

<sup>17</sup> GUL 331 del 15.12.2010, pag. 12.

- (64) Nella preparazione e nell'elaborazione degli atti delegati la Commissione dovrebbe anche provvedere alla contestuale, tempestiva e appropriata trasmissione dei documenti pertinenti al Parlamento europeo e al Consiglio. Il Parlamento europeo e il Consiglio dovrebbero disporre di due mesi dalla data di notifica per muovere obiezioni riguardo a un atto delegato. Su iniziativa del Parlamento europeo o del Consiglio, è opportuno che tale periodo possa essere prorogato di un mese in relazione ad argomenti particolarmente problematici. Occorre dare inoltre al Parlamento europeo e al Consiglio la possibilità di informare le altre istituzioni della loro intenzione di non sollevare obiezioni.
- (65) Il buon funzionamento della presente direttiva dovrà essere verificato, come anche il progresso nella creazione di un mercato interno caratterizzato da una protezione elevata del consumatore nei confronti dei contratti di credito relativi ai beni immobili. La Commissione dovrebbe pertanto riesaminare la direttiva cinque anni dopo l'entrata in vigore. Il riesame dovrebbe prevedere, tra l'altro, un'analisi dell'evoluzione del mercato per gli enti non creditizi che forniscono contratti di credito relativi a beni immobili, una valutazione della necessità di ulteriori misure, tra le quali un regime di passaporto per tali enti non creditizi, e una valutazione della necessità di introdurre diritti e obblighi rispetto alla fase postcontrattuale dei contratti di credito. Non di meno tre anni dopo l'entrata in vigore della presente direttiva la Commissione dovrebbe riesaminarla per determinare se occorra estenderne l'ambito di applicazione a taluni contratti di credito non compresi.
- (66) Iniziative intraprese dai soli Stati membri rischiano di dar vita a regolamentazioni diverse, che potrebbero compromettere o creare nuovi ostacoli al buon funzionamento del mercato interno. Poiché l'obiettivo di un mercato interno dei contratti di credito per beni immobili efficiente, competitivo e caratterizzato da un livello elevato di protezione del consumatore non può essere realizzato in misura sufficiente dagli Stati membri e quindi, in ragione dell'efficacia dell'azione, può essere realizzato meglio a livello dell'Unione, questa può intervenire, conformemente al principio di sussidiarietà, di cui all'articolo 5 del trattato sull'Unione europea (TUE). La presente direttiva non va al di là di quanto necessario per conseguire tali obiettivi in ottemperanza al principio di proporzionalità enunciato nello stesso articolo.

- (67) Per garantire a tutti i consumatori della Comunità di fruire di un livello elevato ed equivalente di tutela dei loro interessi e creare un vero mercato interno la presente direttiva stabilisce disposizioni che devono essere oggetto di piena armonizzazione. I consumatori dovrebbero beneficiare della piena armonizzazione allorché si tratta delle informazioni di base da includere nella pubblicità, delle informazioni precontrattuali veicolate con l'ESIS e del tasso annuale effettivo globale. Tuttavia, tenendo conto della specificità dei contratti di credito relativi ai beni immobili e delle differenze nell'evoluzione e nelle condizioni del mercato negli Stati membri, soprattutto in ordine alla struttura e ai partecipanti del mercato, alle categorie dei prodotti disponibili e alle procedure per la concessione del credito, gli Stati membri dovrebbero avere facoltà di mantenere o introdurre disposizioni più rigorose di quelle stabilite dalla presente direttiva nei settori non espressamente oggetto di piena armonizzazione. Tale approccio mirato è necessario per non indurre effetti negativi nella fornitura di contratti di credito relativi a beni immobiliari. Gli Stati membri sono ad esempio autorizzati a mantenere o adottare disposizioni più rigorose in ordine ai requisiti di conoscenza e competenza del personale, alle informazioni generali sui contratti di credito, alle informazioni per la compilazione dell'ESIS e alle condizioni di approvazione degli intermediari del credito.
- (68) Gli Stati membri possono decidere che taluni aspetti della presente direttiva sono disciplinati nel diritto nazionale da norme prudenziali, ad esempio la valutazione del merito di credito del consumatore, mentre altri sono disciplinati dalla legislazione contro le frodi o dal diritto civile o penale, ad esempio gli obblighi del mutuatario responsabile.
- (69) Conformemente al punto 34 dell'accordo interistituzionale "Legiferare meglio"<sup>18</sup>, gli Stati membri sono incoraggiati a redigere e a rendere pubblici, nell'interesse proprio e dell'Unione, prospetti indicanti, per quanto possibile, la concordanza tra la presente direttiva e i provvedimenti di recepimento,

---

<sup>18</sup> GU C 321 del 31.12.2003, pag. 1.

- (70) la Banca centrale europea e il Comitato economico e sociale hanno emesso un parere sulla presente direttiva rispettivamente il 5 luglio 2011 e il 14 luglio 2011. Il Garante europeo della protezione dei dati ha formulato il suo parere il 25 luglio 2011,

HANNO ADOTTATO LA PRESENTE DIRETTIVA:

## Capo 1

### Oggetto, ambito di applicazione, definizioni e autorità competenti

#### *Articolo 1*

##### *Oggetto*

La presente direttiva definisce un quadro per alcuni aspetti delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri concernenti contratti di credito per i consumatori relativi a beni immobili, nonché i requisiti in materia di stabilimento e vigilanza degli intermediari del credito, dei rappresentanti designati e dei creditori.

#### *Articolo 2*

##### *Ambito di applicazione*

1. La presente direttiva si applica ai seguenti contratti di credito:
  - a) contratti di credito garantiti da un'ipoteca o da un'altra garanzia analoga comunemente utilizzata in uno Stato membro sui beni immobili oppure da un diritto legato ai beni immobili;
  - b) contratti di credito finalizzati all'acquisto o alla conservazione di diritti di proprietà su un bene immobile.
2. La presente direttiva non si applica ai seguenti contratti di credito:
  - a) contratti di credito in cui il creditore:
    - anticipa o versa periodicamente una somma di denaro in cambio della somma derivante dalla futura vendita di un immobile e/o di un diritto relativo all'immobile e che

- non chiederà il rimborso del credito fino al verificarsi di uno o più eventi specifici del consumatore, come definiti dagli Stati membri, salvo l'eventuale verificarsi di una violazione dell'obbligo contrattuale che consenta a un creditore di risolvere il contratto di credito (equity release);
  - b) contratti di credito risultanti da un accordo raggiunto davanti a un giudice o altra autorità prevista dalla legge;
  - c) contratti di credito in cui il credito è concesso senza interessi o ulteriori oneri, a esclusione di quelli per il recupero dei costi direttivamente connessi alla garanzia del prestito;
  - d) contratti di credito mediante i quali un datore di lavoro, al di fuori della sua attività principale, concede ai dipendenti crediti senza interessi o a tassi annui effettivi globali inferiori a quelli prevalenti sul mercato, purché tali crediti non siano offerti al pubblico in genere;
  - e) contratti di credito relativi a prestiti concessi a un pubblico ristretto in base a disposizioni di legge con finalità di interesse generale, che non prevedono il pagamento di interessi o prevedono tassi inferiori a quelli prevalenti sul mercato oppure ad altre condizioni più favorevoli per il consumatore rispetto a quelle prevalenti sul mercato e a tassi d'interesse non superiori a quelli prevalenti sul mercato.
3. Gli Stati membri possono non applicare le disposizioni dell'articolo 9, dell'articolo 11 e dell'allegato II ai contratti di credito per i consumatori, garantiti da ipoteca o altra garanzia simile comunemente usata in uno Stato membro per i beni immobili, ovvero garantiti da un diritto connesso ai beni immobili, non finalizzati all'acquisto o alla conservazione del diritto sul bene immobile, purché lo Stato membro in questione applichi a tali contratti di credito l'articolo 4, l'articolo 5, l'allegato II e l'allegato III della direttiva 2008/48/CE.

4. Gli Stati membri possono non applicare le disposizioni degli articoli da 9 a 11, dell'articolo 13, paragrafo 1, lettera a), dell'articolo 15, paragrafo 4 e dell'allegato II ai contratti di credito per l'acquisto di una proprietà ove il contatto preveda che la proprietà non può mai essere occupata come casa, appartamento o altro luogo di residenza dal consumatore o da un familiare ed è destinata ad essere occupata come casa, appartamento o altro luogo di residenza in base a un contratto di locazione.

Gli Stati membri che si avvalgono dell'opzione di cui al primo comma garantiscono l'applicazione di un quadro equivalente per far sì che il consumatore riceva informazioni complete, accurate e tempestive su tali contratti di credito nella fase di pubblicità e precontrattuale.

### *Articolo 3*

#### *Definizioni*

Ai fini della presente direttiva si applicano le seguenti definizioni:

- a) "consumatore": un consumatore rispondente alla definizione di cui all'articolo 3, lettera a), della direttiva 2008/48/CE;
- b) "credитore": una persona fisica o giuridica che concede o s'impegna a concedere crediti rientranti nell'ambito d'applicazione dell'articolo 2 nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale;
- c) "contratto di credito": un contratto in base al quale il creditore concede o s'impegna a concedere al consumatore un credito ai sensi dell'articolo 2 sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra agevolazione finanziaria analoga;
- d) "servizio accessorio": un servizio offerto al consumatore in combinazione con il contratto di credito;

- e) "intermediario del credito": una persona fisica o giuridica che non agisce come creditore e non presenta semplicemente -direttamente o indirettamente- un consumatore a un creditore e che, nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale, dietro versamento di un compenso, che può essere costituito da una somma di denaro o da qualsiasi altro vantaggio economico pattuito:
- i) presenta o propone contratti di credito ai sensi dell'articolo 2 e/o
  - ii) assiste i consumatori svolgendo attività preparatorie alla conclusione di contratti di credito ai sensi dell'articolo 2 diverse da quelle di cui al punto i) e/o;
  - iii) conclude con i consumatori contratti di credito ai sensi dell'articolo 2 in nome e per conto del creditore;
- f) "intermediario del credito vincolato": un intermediario del credito che opera in nome e per conto e sotto la piena e incondizionata responsabilità di:
- i) un solo creditore, o
  - ii) un solo gruppo di creditori, o
  - iii) un numero limitato di creditori o gruppi;
- g) "gruppo": un gruppo di creditori che sono da consolidare ai fini della redazione di conti consolidati, quale definita nella settima direttiva 83/349/CEE del Consiglio, del 13 giugno 1983, basata sull'articolo 54, paragrafo 3, lettera g), del trattato e relativa ai conti consolidati<sup>19</sup>;
- h) "ente creditizio": un ente creditizio rispondente alla definizione di cui all'articolo 4, paragrafo 1, della direttiva 2006/48/CE;

---

<sup>19</sup> GUL 193 del 18.7.1993, pag. 1.

- i) "ente non creditizio": un creditore che non è un ente creditizio;
- j) "personale":
  - i) le persone fisiche che lavorano per il creditore o l'intermediario del credito, che hanno contatti con i consumatori ed esercitano le attività di cui alla presente direttiva e che non sono rappresentanti designati, e
  - ii) le persone fisiche che lavorano per il rappresentante designato, che hanno contatti con i consumatori ed esercitano le attività di cui alla presente direttiva, e
  - iii) le persone fisiche che gestiscono direttamente e/o controllano le persone fisiche di cui ai punti i) e ii) e che non sono rappresentanti designati;
- k) "importo totale del credito": l'importo totale del credito definito all'articolo 3, lettera l) della direttiva 2008/48/CE;
- l) "costo totale del credito per il consumatore": costo totale del credito per il consumatore rispondente alla definizione di cui all'articolo 3, lettera g), della direttiva 2008/48/CE. Sono escluse eventuali penali pagabili dal consumatore per la mancata esecuzione degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.
- m) "importo totale che il consumatore è tenuto a pagare": importo totale che il consumatore è tenuto a pagare rispondente alla definizione di cui all'articolo 3, lettera h) della direttiva 2008/48/CE;
- n) "tasso annuo effettivo globale": costo totale del credito per il consumatore espresso in percentuale annua dell'importo totale del credito, se del caso includendo i costi di cui all'articolo 12, paragrafo 1, lettera d) che tiene conto, su base annua, dei valori attualizzati di tutti gli impegni (prelievi, rimborsi e oneri) futuri o esistenti pattuiti dal creditore e dal consumatore;

- o) "tasso debitore": tasso debitore rispondente alla definizione di cui all'articolo 3, lettera j) della direttiva 2008/48/CE;
- p) "valutazione del merito creditizio": valutazione delle prospettive di restituzione dei debiti risultanti dal contratto di credito;
- q) "supporto durevole": supporto durevole rispondente alla definizione di cui all'articolo 3, lettera m) della direttiva 2008/48/CE;
- r) "Stato membro d'origine":
  - i) se il creditore o l'intermediario del credito è una persona fisica, lo Stato membro nel quale è situata la sua sede principale;
  - ii) se il creditore o l'intermediario del credito è una persona giuridica, lo Stato membro nel quale è situata la sua sede legale oppure, qualora a norma del proprio diritto nazionale esso non abbia una sede legale, lo Stato membro nel quale è situata la sua sede principale;
- s) "Stato membro ospitante": lo Stato membro diverso dallo Stato membro d'origine, in cui il creditore o l'intermediario del credito ha una succursale o presta servizi;
- t) "servizi di consulenza": le raccomandazioni personali fornite a un consumatore in merito a una o più operazioni relative a contratti di credito, che costituiscono un servizio separato rispetto alla concessione del credito e ai servizi di cui alla lettera e);
- u) "autorità competente": autorità designata tale da uno Stato membro ai sensi dell'articolo 4;
- v) "prestito ponte": un contratto di credito che non ha durata determinata o che deve essere rimborsato entro 12 mesi, usato dal consumatore come finanziamento temporaneo nella transizione verso un altro contratto finanziario per la proprietà;

- w) "rappresentante designato": una persona fisica o giuridica che svolge le attività di cui alla lettera e) che agisce a nome di un solo intermediario del credito e sotto la responsabilità piena e incondizionata di quest'ultimo;
- x) "passività o garanzia contingente": un contratto di credito che funziona da garanzia per un'altra operazione separata ma accessoria, in cui il capitale assicurato da un bene immobile è prelevato soltanto se si verifica uno o più eventi contingenti specificati nel contratto;
- y) "contratto di credito in regime di shared equity (quota condivisa)": contratto di credito in cui il capitale rimborsabile è basato su una percentuale del valore del bene immobile fissata contrattualmente al momento del rimborso o dei rimborsi del capitale.

#### *Articolo 4*

##### *Autorità competenti*

1. Gli Stati membri designano le autorità competenti abilitate a garantire l'applicazione della presente direttiva e assicurano che esse siano dotate di poteri di indagine e di applicazione, nonché di risorse adeguate necessarie all'adempimento delle loro funzioni.

Le autorità di cui al primo comma sono pubbliche autorità o enti riconosciuti dal diritto nazionale oppure da pubbliche autorità espressamente abilitate a tal fine dalla legislazione nazionale. Non sono creditori, né intermediari del credito o rappresentanti designati.

Gli Stati membri assicurano che le autorità competenti, tutte le persone che esercitano o hanno esercitato un'attività per conto delle autorità competenti, nonché i revisori o esperti incaricati dalle autorità competenti, siano vincolati dal segreto d'ufficio. Nessuna informazione riservata di cui siano venuti a conoscenza nell'esercizio della loro attività può essere divulgata a qualsiasi persona o autorità, salvo in forma sintetica o aggregata,

fatti salvi i casi contemplati dal diritto penale o dalle disposizioni della presente direttiva. Non di meno ciò non osta a che le autorità competenti si scambino o trasmettano informazioni riservate ai sensi della presente direttiva, o del diritto nazionale e dell'Unione.

Gli Stati membri informano la Commissione circa la designazione delle autorità competenti, indicando l'eventuale ripartizione delle funzioni tra le diverse autorità entro due anni dall'entrata in vigore della presente direttiva.

2. Le autorità competenti possono esercitare i loro poteri in conformità del diritto nazionale:
  - a) direttamente sotto la propria autorità o sotto la supervisione delle autorità giudiziarie; o
  - b) mediante richiesta agli organi giurisdizionali competenti a pronunciare la decisione necessaria, eventualmente anche interponendo appello qualora la richiesta di pronuncia della decisione fosse respinta, salvo per gli articoli 7, 21, 22, 23, 24 e 25.Nella misura in cui le autorità competenti esercitano i loro poteri mediante richiesta agli organi giurisdizionali a norma del paragrafo 2, lettera b), detti organi sono competenti a prendere le necessarie decisioni.
3. Qualora nel suo territorio esistano più autorità competenti, lo Stato membro provvede a che le loro funzioni siano chiaramente definite e a far sì che dette autorità operino in stretta collaborazione per garantire l'efficace espletamento delle rispettive funzioni.
4. Gli Stati membri assicurano che le autorità designate in quanto competenti per garantire l'applicazione degli articoli 7, 21, 22, 23, 24 e 25 della presente direttiva
  - i) rientrino nelle categorie di cui all'articolo 4, paragrafo 2, del regolamento (UE) n. 1093/2010 che istituisce l'Autorità europea di vigilanza (Autorità bancaria europea) e/o
  - ii) siano autorità diverse dalle autorità nazionali di cui al punto i), purché le disposizioni legislative, regolamentari o amministrative nazionali dispongano che esse cooperino con le autorità di cui al punto i) ognqualvolta necessario per svolgere le loro funzioni ai sensi della presente direttiva.

5. La Commissione pubblica un elenco delle autorità competenti di cui al paragrafo 1 nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea almeno una volta all'anno e lo aggiorna costantemente sul suo sito web.

## Capo 2

### Condizioni applicabili ai creditori, agli intermediari del credito e ai rappresentanti designati

#### *Articolo 5*

*Norme di comportamento da rispettare quando si concedono crediti ai consumatori*

1. Gli Stati membri esigono che, quando concedono prestiti ai consumatori o forniscono loro servizi di intermediazione o di consulenza relativi a prestiti, e, se del caso, servizi accessori, il creditore, l'intermediario del credito o i rappresentanti designati agiscano in maniera onesta, equa e professionale, tenuto conto dell'interesse dei consumatori in quel momento e avanzando ipotesi ragionevoli circa la situazione del consumatore per tutta la durata del contratto di credito.
2. Gli Stati membri provvedono affinché la maniera in cui i creditori remunerano il proprio personale e gli intermediari del credito, nonché la maniera in cui gli intermediari del credito remunerano il proprio personale e i rappresentanti designati non rechino pregiudizio all'obbligo di agire conformemente ai principi di cui al paragrafo 1.

#### *Articolo 6*

*Obbligo di fornire informazioni ai consumatori a titolo gratuito*

Gli Stati membri provvedono affinché, ove ai consumatori siano fornite informazioni in conformità del disposto della presente direttiva, ciò avvenga a titolo gratuito per i consumatori.

## *Articolo 7*

### *Requisiti di competenza e conoscenza per il personale*

1. Gli Stati membri assicurano che i creditori, gli intermediari del credito e i rappresentanti designati richiedano al proprio personale di avere un livello di conoscenza e di competenza adeguato per proporre o erogare contratti di credito ai sensi dell'articolo 2, o per esercitare l'attività di intermediario del credito ai sensi dell'articolo 3, lettera e). Quando la conclusione di un contratto di credito include la prestazione di un servizio accessorio ad esso correlato, è richiesto un livello di conoscenza e di competenza adeguato in relazione a tale servizio accessorio. In particolare, quando il servizio accessorio è un servizio di assicurazione o di investimento, è richiesto un livello di conoscenza e di competenza adeguato per rispondere ai requisiti di cui all'articolo 19 della direttiva 2004/39/CE ed all'articolo 4 della direttiva 2002/92/CE.
  2. Gli Stati membri d'origine stabiliscono i requisiti di conoscenza e di competenza minimi per il personale dei creditori, degli intermediari del credito e dei rappresentanti designati conformemente ai principi di cui all'allegato III.
- 2 bis. Qualora un creditore o un intermediario del credito fornisca i suoi servizi nel territorio di uno o più altri Stati membri:
- i) attraverso una succursale, lo Stato membro ospitante è responsabile della determinazione dei requisiti di conoscenza e competenza minimi applicabili al personale di una succursale;
  - ii) in regime di libera prestazione dei servizi, lo Stato membro ospitante è responsabile della determinazione dei requisiti di conoscenza e competenza minimi applicabili al personale conformemente all'allegato III. Tuttavia, gli Stati membri ospitanti possono stabilire i requisiti di conoscenza e competenza minimi per quanto riguarda i requisiti di cui all'allegato III, punto 1, lettere b), c) ed e).

3. Gli Stati membri assicurano che i creditori, gli intermediari del credito e i rappresentanti designati siano sottoposti a vigilanza su base permanente al fine di valutare se facciano in modo che il loro personale e, se del caso, i loro rappresentanti designati ottemperino ai requisiti di cui al paragrafo 1 e, per i creditori e gli intermediari del credito, secondo la ripartizione delle competenze di cui ai paragrafi 2 e 2 bis. A tal fine, i creditori e gli intermediari del credito forniscono all'autorità competente, su richiesta, almeno una documentazione scritta sufficiente sul rispetto dei requisiti di conoscenza e competenza.

Per la vigilanza efficace dei creditori e degli intermediari del credito che forniscono i loro servizi nel territorio di uno o più altri Stati membri in regime di libera prestazione di servizi, le autorità competenti degli Stati membri ospitante e d'origine cooperano strettamente per la vigilanza e l'applicazione efficaci dei requisiti di conoscenza e competenza minimi dello Stato membro ospitante. A tal fine possono delegarsi a vicenda compiti e responsabilità.

## Capo 3

### Informazioni e pratiche preliminari alla conclusione del contratto di credito

#### *Articolo 8*

##### *Disposizioni generali in materia di pubblicità e marketing*

1. Gli Stati membri esigono che le comunicazioni di pubblicità e marketing relative ai contratti di credito ai sensi dell'articolo 2 siano leali, chiare e non ingannevoli. *In particolare, sono vietate formulazioni che possano indurre nel consumatore false aspettative circa la disponibilità o il costo di un credito. Il presente articolo è applicabile fatta salva la direttiva 2005/29/CE.*

#### *Articolo 9*

##### *Informazioni di base da includere nella pubblicità*

1. Gli Stati membri garantiscono che qualsiasi pubblicità relativa ai contratti di credito che indichi un tasso d'interesse o qualunque altro dato numerico riguardante il costo del credito per il consumatore contenga le informazioni di base di cui al presente articolo.

Gli Stati membri possono prevedere che la pubblicità relativa ai contratti di credito che non indichi un tasso di interesse o qualunque altro dato numerico riguardante il costo del credito per il consumatore contenga comunque un'indicazione del tasso annuo effettivo globale. In tali casi, gli Stati membri possono prevedere che i requisiti sulle informazioni di base di cui al paragrafo 2 non si applichino.

2. Le informazioni di base precisano, in forma chiara, concisa e graficamente evidenziata:

- a) l'identità del creditore o, se del caso, dell'intermediario del credito o del rappresentante designato;
- b) l'indicazione che il prodotto pubblicizzato è un contratto di credito e, se del caso, che dovrebbe essere garantito da un'ipoteca o da un'altra garanzia analoga comunemente utilizzata in uno Stato membro sui beni immobili oppure da un diritto legato a beni immobili;
- c) il tasso debitore, precisando se fisso o variabile o entrambe le cose, corredata di informazioni dettagliate relative alle spese comprese nel costo totale del credito per il consumatore;
- d) l'importo totale del credito;
- e) il tasso annuo effettivo globale;
- f) la durata del contratto di credito;
- g) se del caso, l'importo delle rate;
- h) se del caso, l'importo totale che il consumatore è tenuto a pagare;
- i) se del caso, il numero delle rate.

Le informazioni elencate alle lettere da c) a i) sono precise mediante un esempio rappresentativo.

3. Qualora la conclusione di un contratto riguardante un servizio accessorio, in particolare un'assicurazione, sia obbligatoria per ottenere il credito oppure per ottenerlo alle condizioni contrattuali previste e qualora il costo di tale servizio non possa essere determinato in anticipo, anche l'obbligo di ricorrere a detto contratto è indicato in forma chiara, concisa e graficamente evidente, assieme al tasso annuo effettivo globale.

4. Le informazioni indicate ai paragrafi 2 e 3 sono facilmente leggibili o chiaramente udibili, a seconda del mezzo utilizzato per la pubblicità e il marketing.
5. Qualora lo si ritenga opportuno, gli Stati membri possono chiedere l'inclusione di un'avvertenza riguardante rischi specifici connessi ai contratti di credito.
6. Il presente articolo è applicabile fatta salva la direttiva 2005/29/CE.

### *Articolo 10*

#### *Informazioni generali*

1. Gli Stati membri garantiscono che i creditori o, se del caso, gli intermediari del credito vincolati o i loro rappresentanti designati rendano disponibili le informazioni generali relative ai contratti di credito in permanenza, su supporto cartaceo o sotto forma elettronica. Gli Stati membri possono inoltre prevedere che gli intermediari del credito non vincolati rendano disponibili le informazioni generali.

Le informazioni generali comprendono almeno i seguenti elementi:

- a) l'identità e l'indirizzo geografico dell'emittente delle informazioni;
- b) gli scopi per i quali il credito può essere utilizzato;
- c) le forme di garanzia;
- d) la possibile durata dei contratti di credito;
- e) nell'eventualità che i crediti siano disponibili in una o più valute estere, un'indicazione della/e valuta/e, compresa una spiegazione delle implicazioni per il consumatore quando il credito è denominato in una valuta estera;

- f) il tasso debitore, precisando se fisso o variabile o entrambe le cose, con una breve descrizione delle caratteristiche di un tasso fisso e di un tasso variabile, comprese le relative implicazioni per il consumatore;
- g) un esempio rappresentativo dell'importo totale del credito, del costo totale del credito per il consumatore, dell'importo totale che il consumatore deve pagare e del tasso annuo effettivo globale;
- h) informazioni dettagliate relative alle spese comprese nel costo totale del credito per il consumatore;
- i) le diverse opzioni disponibili per rimborsare il credito al creditore (compreso l'esempio indicativo e rappresentativo di numero, frequenza e importo delle rate periodiche di rimborso);
- j) una descrizione delle condizioni connesse al rimborso anticipato;
- k) le informazioni sulle misure eventualmente richieste al consumatore in relazione alla perizia sul valore dell'immobile e i relativi costi a carico del consumatore;
- l) una descrizione dei servizi accessori che il consumatore è obbligato ad acquistare al fine di ottenere il credito, oppure di ottenerlo alle condizioni offerte, e, se del caso, la precisazione che i servizi accessori possono essere acquistati da un fornitore diverso dal creditore;
- m) un'avvertenza relativa ai rischi connessi ai contratti di credito, comprese le possibili conseguenze dell'inosservanza degli impegni relativi al contratto di credito;
- n) gli Stati membri possono obbligare i creditori a includere altri tipi di avvertenze pertinenti in uno Stato membro.

*Articolo 11*  
*Informazione precontrattuale*

1. Gli Stati membri provvedono affinché il creditore e, se del caso, l'intermediario del credito o il rappresentante designato forniscano al consumatore le informazioni personalizzate necessarie a raffrontare i prodotti di credito disponibili sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata sull'opportunità di concludere un contratto di credito:
  - senza indebito ritardo, dopo che il consumatore ha dato le informazioni necessarie circa le sue esigenze, la sua situazione finanziaria e le sue preferenze in conformità con l'articolo 16, e
  - in tempo utile, prima che il consumatore sia vincolato da un contratto di credito o da un'offerta.
2. Gli Stati membri garantiscono che quando al consumatore viene proposta un'offerta vincolante, tale offerta sia accompagnata da un ESIS se:
  - non ne è stato fornito alcuno in precedenza al consumatore o
  - un ESIS è già stato fornito al consumatore e le caratteristiche dell'offerta differiscono dalle informazioni contenute nell'ESIS.Tuttavia, gli Stati membri possono prevedere la fornitura obbligatoria dell'ESIS sia prima della proposta di qualsiasi offerta vincolante conformemente al paragrafo 1 sia insieme all'offerta vincolante.
3. Si ritiene che il creditore e, se del caso, l'intermediario del credito o il rappresentante designato che ha fornito l'ESIS al consumatore abbiano soddisfatto i requisiti relativi alle informazioni da fornire al consumatore prima della conclusione del contratto a distanza di cui all'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 2002/65/CE.

4. Qualsiasi informazione aggiuntiva che il creditore o, se del caso, l'intermediario del credito o il rappresentante designato possa fornire al consumatore o sia tenuto, in base alla legislazione nazionale, a fornire al consumatore è fornita in un documento distinto che può essere allegato all'ESIS.
5. Per le comunicazioni mediante telefonia vocale di cui all'articolo 3, paragrafo 3, della direttiva 2002/65/CE, la descrizione delle principali caratteristiche del servizio finanziario da fornire secondo quanto previsto dall'articolo 3, paragrafo 3, lettera b), secondo trattino, di tale direttiva comprende almeno i dati di cui alle sezioni 3, 4, 5 e 6 della parte A dell'allegato II.
6. Gli Stati membri assicurano che il creditore o, se del caso, l'intermediario del credito o il rappresentante designato fornisca al consumatore, su sua richiesta, una copia della bozza del contratto di credito, in tempo utile prima della conclusione del contratto di credito. Questa disposizione non si applica se il creditore, al momento della richiesta, non intende procedere alla conclusione del contratto di credito con il consumatore.

Gli Stati membri possono tuttavia prevedere che la fornitura della bozza del contratto di credito sia obbligatoria.

### *Articolo 12*

#### *Obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito e ai rappresentanti designati*

1. In tempo utile prima della conclusione di un contratto per la prestazione di servizi di cui all'articolo 3, lettera e), l'intermediario del credito fornisce al consumatore almeno le informazioni seguenti su supporto cartaceo o su altro supporto durevole:
  - a) l'identità e l'indirizzo geografico dell'intermediario del credito;

- b) il numero di registrazione, il registro in cui è iscritto e i mezzi esperibili per verificare la registrazione;
  - c) l'ampiezza dei suoi poteri, in particolare se lavori a titolo esclusivo con uno o più creditori oppure a titolo di intermediario del credito indipendente. Nel caso in cui un intermediario del credito lavori a titolo esclusivo con uno o più creditori, fornisce il nome del creditore o dei creditori per i quali opera;
  - d) il compenso che il consumatore deve versare, se del caso, all'intermediario del credito per i suoi servizi;
  - e) le procedure che consentono ai consumatori o alle altre parti interessate di presentare reclami circa gli intermediari del credito e, ove opportuno, le modalità con le quali si può ricorrere alle procedure di reclamo e ricorso extragiudiziali;
  - f) se del caso, l'esistenza e l'importo della commissione o delle commissioni che il creditore o un terzo devono versare all'intermediario del credito. Se al momento della comunicazione l'importo non può essere accertato, l'intermediario del credito informa il consumatore del metodo di calcolo dell'importo o gli fornisce un'indicazione in merito ai suoi livelli.
2. Nei casi in cui l'intermediario del credito addebita un compenso al consumatore e riceve anche una commissione dal creditore o da un terzo, spiega al consumatore se la commissione sarà o meno detratta dal compenso, in tutto o in parte.
3. Gli Stati membri assicurano che l'eventuale compenso che il consumatore deve versare all'intermediario del credito per i suoi servizi:
- a) sia oggetto di accordo tra il consumatore e l'intermediario del credito su supporto cartaceo o altro supporto durevole prima della conclusione del contratto per la fornitura di servizi; e

- b) sia comunicato al creditore dall'intermediario del credito al fine di calcolare il tasso annuo effettivo globale.
4. Gli Stati membri prescrivono agli intermediari del credito di garantire che, oltre alle comunicazioni prescritte dal presente articolo, un rappresentante designato comunichi al consumatore, al momento di contattarlo o prima di trattare con lo stesso, in che veste opera e quale intermediario del credito rappresenta.

*Articolo 13*  
*Spiegazioni adeguate*

1. Gli Stati membri provvedono affinché i creditori e, se del caso, gli intermediari del credito o i rappresentanti designati forniscano al consumatore spiegazioni adeguate sul/i contratto/i di credito ed eventuali servizi accessori proposti, in modo che questi possa valutare se il contratto di credito e i servizi accessori proposti siano adatti alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria, se del caso illustrando almeno:
- a) le informazioni precontrattuali che devono essere fornite conformemente:
- all'articolo 11 nel caso dei creditori;
  - agli articoli 11 e 12 nel caso degli intermediari del credito o dei rappresentanti designati;
- b) le caratteristiche essenziali dei prodotti proposti;
- c) le conseguenze che la conclusione del contratto di credito può avere per il consumatore, incluse le conseguenze del mancato pagamento da parte del consumatore.

2. Le spiegazioni adeguate comprendono informazioni personalizzate circa le caratteristiche del credito offerto, senza tuttavia che sia formulata alcuna raccomandazione. Gli Stati membri possono adattare le modalità e la portata di tale assistenza e stabilire chi la fornisce, tenendo conto del contesto nel quale il contratto di credito è offerto, del destinatario e della natura del credito offerto.

## Capo 4

### Tasso annuo effettivo globale

*Articolo 14*  
*Calcolo del tasso annuo effettivo globale*

1. Il tasso annuo effettivo globale è calcolato conformemente alla formula matematica che figura nell'allegato I.
2. I costi di apertura e mantenimento di uno specifico conto, i costi relativi all'utilizzazione di un mezzo di pagamento che permetta di effettuare operazioni e prelievi su quel conto e gli altri costi relativi alle operazioni di pagamento sono inclusi nel costo totale del credito per il consumatore quando è obbligatorio aprire e mantenere un conto per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni offerte sul mercato.
3. Il calcolo del tasso annuo effettivo globale è fondato sull'ipotesi che il contratto di credito rimarrà valido per il periodo di tempo convenuto e che il creditore e il consumatore adempiranno ai loro obblighi nei termini ed entro le date convenuti nel contratto di credito.
4. Nel caso dei contratti di credito contenenti clausole che permettono di modificare il tasso debitore e, se del caso, le spese computate nel tasso annuo effettivo globale ma non quantificabili al momento del calcolo, il tasso annuo effettivo globale è calcolato muovendo dall'ipotesi che il tasso debitore e le altre spese rimarranno fissi rispetto al livello stabilito alla conclusione del contratto.
5. Ove necessario, le ipotesi di cui all'allegato I dovrebbero essere utilizzate per il calcolo del tasso annuo effettivo globale.

6. Alla Commissione è conferito il potere di adottare atti delegati conformemente all'articolo 31 al fine di modificare le osservazioni e le ipotesi usate per calcolare il tasso annuo effettivo globale di cui all'allegato I.

Nell'adottare tali atti delegati la Commissione modifica, ove necessario, le osservazioni o le ipotesi di cui all'allegato I, in particolare nei casi in cui le osservazioni e le ipotesi di cui al presente articolo e all'allegato I non sono sufficienti per calcolare in modo uniforme il tasso annuo effettivo globale o non sono più adeguate alla situazione commerciale esistente sul mercato.

## Capo 5

### Valutazione del merito creditizio

#### *Articolo 15*

##### *Obbligo di verifica del merito creditizio del consumatore*

1. Gli Stati membri provvedono affinché, prima della conclusione del contratto di credito, i creditori procedano ad una valutazione approfondita del merito creditizio. Nella realizzazione della valutazione del merito creditizio, il creditore tiene in debita considerazione i fattori che potrebbero influenzare le prospettive di restituzione dei debiti nascenti dal contratto di credito per il periodo coperto dal contratto di credito. La valutazione del merito creditizio non si basa tuttavia sul solo assunto che il valore del bene immobile sia superiore all'importo del credito né sull'assunto che il bene immobile si apprezzerà, a meno che il fine del contratto di credito non sia costruire o rinnovare il bene immobile. La valutazione si fonda su informazioni necessarie che il creditore o, se del caso, l'intermediario del credito o il rappresentante designato ottiene dal consumatore e da fonti interne o esterne pertinenti e soddisfa i requisiti di necessità e di proporzionalità di cui all'articolo 6 della direttiva 95/46/CE.
2. Gli Stati membri provvedono a che gli intermediari del credito o i rappresentanti designati forniscano le necessarie informazioni ottenute dal consumatore al creditore in questione per consentire l'esecuzione della valutazione del merito creditizio.
3. Gli Stati membri assicurano che i creditori istituiscano procedure adeguate per valutare il merito creditizio del consumatore. Tali procedure sono riesaminate ad intervalli regolari e vengono iscritte in appositi registri, tenuti aggiornati.

4. Gli Stati membri garantiscono che:

- a) il creditore liquidi il credito al consumatore solo quando i risultati della valutazione del merito creditizio indicano che le obbligazioni derivanti dal contratto di credito saranno verosimilmente eseguite secondo le modalità prescritte dal contratto di credito;
- b) se la richiesta di credito viene respinta sulla base di una valutazione di merito creditizio negativa per il consumatore, il creditore informa immediatamente quest'ultimo del rifiuto;
- c) conformemente all'articolo 10 della direttiva 95/46/CE, il creditore informa in anticipo il consumatore che verrà consultata una banca dati;
- d) quando la richiesta di credito viene respinta in seguito ai risultati della consultazione di una banca dati, il creditore informa il consumatore immediatamente dell'esito della consultazione stessa, del nome della banca dati consultata e del responsabile del trattamento, nonché del suo diritto di accedervi e, se del caso, di rettificare i propri dati in quella banca dati. Le informazioni vengono fornite a meno che la comunicazione di tali informazioni sia vietata da un'altra normativa UE o sia contraria agli obiettivi di ordine pubblico o pubblica sicurezza.

5. Se le parti ipotizzano di aumentare l'importo totale del credito erogato al consumatore dopo la conclusione del contratto di credito, gli Stati membri provvedono affinché le informazioni finanziarie di cui il creditore dispone riguardo al consumatore vengano aggiornate e il merito creditizio del consumatore venga rivalutato prima di procedere ad un aumento significativo dell'importo totale del credito.

6. Il presente articolo non pregiudica l'applicazione della direttiva 95/46/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 ottobre 1995, relativa alla tutela delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

## *Articolo 16*

### *Obblighi di informativa da parte del consumatore*

1. Nel corso della richiesta di credito, i consumatori forniscono ai creditori e, se del caso, agli intermediari del credito o ai rappresentanti designati informazioni complete e corrette circa la loro situazione finanziaria ed economica personale nella misura in cui tali informazioni siano necessarie per eseguire un'adeguata valutazione del merito creditizio. Tali informazioni devono essere confermate, se necessario, da prove documentali provenienti da fonti indipendenti verificabili.
2. Per quanto riguarda le informazioni che il consumatore deve fornire per consentire al creditore di valutare in maniera approfondita il suo merito creditizio e di decidere se accordargli o meno il prestito, gli Stati membri provvedono affinché i creditori precisino chiaramente, già nella fase precontrattuale, quali sono le informazioni che il consumatore deve fornire, comprese, se del caso, prove documentali provenienti da fonti indipendenti verificabili. Tale richiesta di informazioni è proporzionata e limitata a quanto necessario per eseguire un'adeguata valutazione del merito creditizio. Gli Stati membri assicurano inoltre che i creditori specifichino con precisione il termine entro il quale i consumatori devono fornire queste informazioni.

In tale contesto il creditore, l'intermediario del credito o il rappresentante designato informano il consumatore che le informazioni necessarie devono essere fornite in modo completo e corretto. Inoltre, se il consumatore non fornisce le informazioni richieste, il creditore, l'intermediario del credito o il rappresentante designato comunicano al consumatore che è impossibile effettuare la valutazione del merito creditizio e che, pertanto, il credito non gli può essere accordato. Questa avvertenza può essere fornita utilizzando un formato standardizzato.

3. Il presente articolo non pregiudica l'applicazione della direttiva 95/46/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 ottobre 1995, relativa alla tutela delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, in particolare dell'articolo 6.

## Capo 6

### Accesso alle banche dati

#### *Articolo 17*

#### *Accesso alle banche dati*

1. Ciascuno Stato membro garantisce a tutti i creditori di tutti gli Stati membri l'accesso non discriminatorio alle banche dati utilizzate nello Stato membro in questione per valutare il merito creditizio dei consumatori. Tali banche dati comprendono banche dati gestite da credit bureau privati o da agenzie di valutazione del merito creditizio, nonché registri pubblici.
2. Il presente articolo non pregiudica l'applicazione della direttiva 95/46/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 ottobre 1995, relativa alla tutela delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

## Capo 7

### Servizi di consulenza

#### *Articolo 18*

#### *Standard in materia di servizi di consulenza*

1. Gli Stati membri garantiscono che, nel contesto di una determinata operazione, il creditore, l'intermediario del credito o il rappresentante designato indichino esplicitamente al consumatore se i servizi di consulenza vengono prestati o possono essere prestati o meno al consumatore.
2. Gli Stati membri garantiscono che, prima della fornitura di servizi di consulenza o, se del caso, prima della conclusione di un contratto per la prestazione di servizi di consulenza, il creditore, l'intermediario del credito o il rappresentante designato forniscano al consumatore le seguenti informazioni su supporto cartaceo o su altro supporto durevole:
  - a) la gamma di contratti di credito di cui terranno conto in modo che il consumatore possa comprendere se la raccomandazione avviene prendendo in considerazione la gamma di prodotti offerti dal creditore, dall'intermediario del credito o dal loro rappresentante designato o un numero elevato di prodotti disponibili sul mercato;
  - b) se del caso, il compenso che il consumatore deve versare per la fornitura dei servizi di consulenza.

Dette informazioni possono essere fornite al consumatore sotto forma di informazioni precontrattuali.

3. Quando ai consumatori vengono forniti servizi di consulenza, oltre ai requisiti di cui agli articoli 5 e 7 gli Stati membri provvedono affinché:
  - a) i creditori, gli intermediari del credito e i rappresentanti designati ottengano le informazioni necessarie circa la situazione personale e finanziaria del consumatore, le sue preferenze ed i suoi obiettivi, in modo da poter raccomandare contratti di credito adeguati. Tale valutazione si fonda su informazioni aggiornate e su ipotesi ragionevoli circa la situazione del consumatore per tutta la durata del contratto di credito proposto;
  - b) i creditori e gli intermediari del credito vincolati e i rappresentanti designati da intermediari del credito vincolati prendano in considerazione un numero sufficiente di contratti di credito nella loro gamma di prodotti e raccomandino il contratto di credito più adeguato o più contratti di credito adeguati ai bisogni e alla situazione finanziaria e personale del consumatore;
  - c) gli intermediari del credito non vincolati e i rappresentanti designati da intermediari del credito non vincolati prendano in considerazione un numero sufficiente di contratti di credito disponibili sul mercato e raccomandino il contratto di credito più adeguato o più contratti di credito adeguati ai bisogni e alla situazione finanziaria e personale del consumatore.
4. Gli Stati membri possono prevedere l'obbligo per i creditori e gli intermediari del credito vincolati e i rappresentanti designati da intermediari del credito vincolati di fornire servizi di consulenza nell'ambito del processo di concessione del credito. In tal caso gli Stati membri possono determinare gli eventuali costi della prestazione di servizi di consulenza.
- 4 bis. Gli Stati membri possono prevedere l'obbligo per i creditori, gli intermediari del credito e i rappresentanti designati di avvisare il consumatore quando, considerando la sua situazione finanziaria, un contratto di credito possa comportare un rischio specifico a suo carico.

5. Gli Stati membri possono vietare l'utilizzo dei termini "consulenza" e "consulente" o simili quando i servizi di consulenza sono forniti ai consumatori da:
  - i) creditori;
  - ii) intermediari del credito vincolati; o
  - iii) rappresentanti designati di intermediari del credito vincolati.
6. Le disposizioni del presente articolo lasciano impregiudicato l'obbligo di fornire spiegazioni adeguate ai consumatori, conformemente all'articolo 13.

## Capo 8

### Informazione e diritti riguardanti i contratti di credito

#### *Articolo 19*

##### *Estinzione anticipata*

1. Gli Stati membri garantiscono che il consumatore abbia - per legge o per contratto - il diritto di adempiere in tutto o in parte agli obblighi che gli derivano da un contratto di credito prima della scadenza di tale contratto. In tal caso, il consumatore ha diritto ad una riduzione del costo totale del credito, che comprende gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto.
2. Gli Stati membri possono provvedere affinché l'esercizio del diritto di cui al paragrafo 1 sia soggetto a determinate condizioni. Tra queste condizioni possono figurare restrizioni temporali sull'esercizio del diritto, un trattamento diverso a seconda del tipo di tasso debitore, o restrizioni relative alle condizioni alle quali il diritto può essere esercitato. Gli Stati membri possono altresì prevedere che il creditore abbia diritto ad un indennizzo equo ed obiettivamente giustificato per i costi potenziali direttamente connessi al rimborso anticipato del credito. In ogni caso, se il rimborso anticipato cade in un periodo per il quale il tasso debitore è fisso, gli Stati membri possono subordinare l'esercizio del diritto all'esistenza di uno speciale interesse da parte del consumatore.

Se uno Stato membro stabilisce tali condizioni, garantisce che esse non rendano l'esercizio del diritto di cui al paragrafo 1 eccessivamente difficile o oneroso per il consumatore.

3. Se un consumatore intende adempiere agli obblighi che gli derivano da un contratto di credito prima della scadenza di tale contratto, il creditore fornisce al consumatore, senza indugio alla ricezione della richiesta, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole, le informazioni necessarie per prendere in considerazione tale opzione.

Le informazioni quantificano almeno le implicazioni per il consumatore in caso di adempimento dei suoi obblighi prima della scadenza del contratto di credito e indicano chiaramente le ipotesi utilizzate. Le ipotesi utilizzate sono ragionevoli e giustificabili.

### *Articolo 20*

#### *Informazioni relative al tasso debitore*

1. Gli Stati membri provvedono affinché il creditore informi il consumatore di eventuali modifiche del tasso debitore dandone comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole prima dell'entrata in vigore della modifica. L'informazione comprende almeno l'importo dei pagamenti da effettuare dopo l'entrata in vigore del nuovo tasso debitore e, se il numero o la frequenza dei pagamenti sono modificati, i relativi dettagli.
2. Gli Stati membri possono tuttavia consentire alle parti di convenire nel contratto di credito che l'informazione di cui al paragrafo 1 sia fornita al consumatore periodicamente nel caso in cui la modifica del tasso debitore sia la conseguenza di una modifica di un tasso di riferimento, che il nuovo tasso di riferimento sia reso pubblico con mezzi appropriati e che l'informazione relativa al nuovo tasso di riferimento sia altresì disponibile presso i locali del creditore.

## Capo 9

### Requisiti per la creazione e la vigilanza di intermediari del credito e rappresentanti designati

#### *Articolo 21*

##### *Approvazione degli intermediari del credito*

1. Gli intermediari del credito sono debitamente approvati da un'autorità competente per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 3, lettera e), nel loro Stato membro d'origine attraverso una procedura di autorizzazione e/o registrazione.
2. Gli Stati membri assicurano che l'approvazione degli intermediari del credito sia subordinata al possesso di almeno i requisiti di cui alle lettere da a) a c):
  - a) gli intermediari del credito sono in possesso di un'assicurazione per la 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. Tuttavia, per gli intermediari vincolati, lo Stato membro di origine può prevedere che tale assicurazione o analoga garanzia possa essere fornita da un creditore per conto del quale l'intermediario del credito è autorizzato ad operare.

Alla Commissione è delegato il potere di adottare e, qualora necessario, modificare standard tecnici di regolamentazione che stipulano l'importo monetario minimo dell'assicurazione della responsabilità civile professionale o di garanzie analoghe di cui al paragrafo 1, lettera a). Tali norme tecniche di regolamentazione sono adottate conformemente agli articoli da 10 a 14 del regolamento (UE) n. 1093/2010.

L'ABE elabora progetti di standard tecnici di regolamentazione che stipulano l'importo monetario minimo dell'assicurazione della responsabilità civile professionale o di garanzie analoghe di cui al paragrafo 1, lettera a), e li presenta alla Commissione [entro 6 mesi dall'adozione della proposta]. [4 anni dopo l'entrata in vigore della presente direttiva] e poi ogni due anni l'ABE riesamina e, se necessario, elabora progetti di standard tecnici di regolamentazione che modificano l'importo monetario minimo dell'assicurazione della responsabilità civile professionale o di garanzie analoghe di cui al paragrafo 1, lettera a), e li presenta alla Commissione;

- b) una persona fisica costituita come intermediario del credito, i membri del consiglio di amministrazione di un intermediario del credito costituito come persona giuridica o le persone fisiche che svolgono compiti equivalenti all'interno di un intermediario del credito che è una persona giuridica ma non ha un consiglio di amministrazione possiedono il requisito dell'onorabilità. Essi devono almeno possedere un certificato penale immacolato o analogo requisito nazionale in riferimento a gravi illeciti penali connessi con reati contro il patrimonio o altri reati in relazione ad attività finanziarie e non devono essere stati dichiarati falliti, salvo che sia intervenuta la riabilitazione a norma del diritto nazionale;
- c) una persona fisica costituita come intermediario del credito, i membri del consiglio di amministrazione di un intermediario del credito costituito come persona giuridica o le persone fisiche che svolgono compiti equivalenti all'interno di un intermediario del credito che è una persona giuridica ma non ha un consiglio di amministrazione hanno un livello di conoscenza e di competenza adeguato in relazione ai contratti di credito. Lo Stato membro di origine stabilisce il livello adeguato di conoscenza e competenza conformemente ai principi di cui all'allegato III.

3. Gli Stati membri provvedono affinché tutti gli intermediari del credito approvati e i loro rappresentanti designati, indipendentemente dal fatto che si tratti di persone fisiche o giuridiche, siano inseriti in un registro presso un'autorità competente nei loro Stati membri di origine. Gli Stati membri provvedono affinché il registro degli intermediari del credito e dei rappresentanti designati sia aggiornato e disponibile online.

Il registro degli intermediari del credito e dei rappresentanti designati dovrebbe contenere almeno le seguenti informazioni:

- i) i nomi delle persone che fanno parte del personale dirigente e che sono responsabili dell'attività di intermediazione. Gli Stati membri possono anche esigere la registrazione di tutte le persone fisiche che svolgono una funzione a contatto con la clientela in un'impresa che esercita l'attività di intermediazione del credito;
- ii) lo/gli Stato/i membro/i in cui l'intermediario del credito esercita l'attività in regime di libertà di stabilimento o di libera prestazione di servizi e conformemente all'articolo 22;
- iii) se l'intermediario del credito sia vincolato o no.

Gli Stati membri che decidono di avvalersi dell'opzione di cui all'articolo 21 bis garantiscono che il registro indichi il creditore a nome del quale opera l'intermediario del credito vincolato.

Gli Stati membri che decidono di avvalersi dell'opzione di cui all'articolo 21 ter garantiscono che il registro indichi l'intermediario del credito o, nel caso di un rappresentante designato di un intermediario del credito vincolato, il creditore a nome del quale opera il rappresentante designato.

4. Gli Stati membri garantiscono che:

- i) un intermediario del credito che è una persona giuridica abbia la sede principale nello Stato membro in cui ha la sede legale;
- ii) un intermediario del credito che non è una persona giuridica o un intermediario del credito che è una persona giuridica ma che in base al suo diritto nazionale non ha una sede legale, abbia la sede principale nello Stato membro in cui esercita effettivamente la sua attività principale.

5. Gli Stati membri provvedono a creare uno sportello unico che consenta di accedere agevolmente e rapidamente alle informazioni provenienti dal registro nazionale, istituito elettronicamente e aggiornato costantemente. Lo sportello consente anche di identificare le autorità competenti di ciascuno Stato membro.
6. Gli Stati membri d'origine garantiscono che tutti gli intermediari del credito approvati e i rappresentanti designati rispettino in via permanente le condizioni di cui al paragrafo 2. Il presente paragrafo lascia impregiudicate le disposizioni degli articoli 21 bis e ter.
7. Gli Stati membri possono rinunciare all'applicazione del presente articolo nel caso delle persone che svolgono le attività di cui all'articolo 3, lettera e), se prestano tali attività a titolo accessorio nell'ambito di un'attività professionale e se quest'ultima è disciplinata da disposizioni legislative o regolamentari o da un codice di deontologia professionale i quali non escludono la prestazione di tale servizio.
8. Il paragrafo 1 non si applica agli enti creditizi titolari di un'autorizzazione definita nell'articolo 4, paragrafo 2, della direttiva 2006/48/CE, nonché ad altri istituti finanziari che, a norma del proprio diritto nazionale, sono soggetti a un regime di autorizzazione e vigilanza equivalente.

*Articolo 21 bis*

*Intermediari del credito vincolati a un solo creditore*

1. Fatto salvo l'articolo 21, paragrafo 1, gli Stati membri possono consentire agli intermediari del credito indicati nell'articolo 3, lettera f), punto i) di essere approvati dalle autorità competenti attraverso l'ente creditizio a nome del quale opera, a titolo esclusivo, l'intermediario del credito vincolato.

In tali casi, gli Stati membri esigono che il creditore assicuri che gli intermediari del credito che rientrano nel paragrafo 3, lettera f), punto i), rispondano almeno ai requisiti di cui all'articolo 21, paragrafo 2, lettere da a) a c). Tuttavia lo Stato membro di origine può prevedere che, per gli intermediari del credito di cui al paragrafo 3, lettera f), punto i), l'assicurazione della responsabilità civile professionale o analoga garanzia possa essere fornita dal creditore per conto del quale l'intermediario del credito vincolato è autorizzato ad agire.

2. Fatto salvo l'articolo 24 della presente direttiva, gli Stati membri prescrivono che i creditori controllino le attività esercitate dagli intermediari del credito vincolati a un solo creditore in modo che essi continuino a rispettare le disposizioni della presente direttiva. In particolare, il creditore è responsabile del controllo del rispetto dei requisiti di conoscenza e di competenza dell'intermediario del credito vincolato e del suo personale.

*Articolo 21 ter*

*Rappresentanti designati*

1. Gli Stati membri possono decidere di permettere a un intermediario del credito di nominare rappresentanti designati.

Se l'intermediario del credito ha nominato un rappresentante designato ed è vincolato a un solo creditore come stabilito nell'articolo 3, lettera f), punto i), il creditore mantiene la responsabilità piena e incondizionata per qualunque azione o omissione compiuta dal rappresentante designato che agisce a nome dell'intermediario del credito.

2. Gli Stati membri esigono che l'intermediario del credito assicuri che il rappresentante designato risponda almeno ai requisiti di cui all'articolo 21, paragrafo 2, lettere da a) a c). Tuttavia lo Stato membro di origine può prevedere che l'assicurazione della responsabilità civile professionale o analoga garanzia possa essere fornita da un intermediario del credito per conto del quale il rappresentante designato è autorizzato ad agire.
3. Fatto salvo l'articolo 24 della presente direttiva, gli Stati membri prescrivono che gli intermediari del credito controllino le attività esercitate dai loro rappresentanti designati in modo da garantire la piena ottemperanza alla presente direttiva. In particolare, gli intermediari del credito sono responsabili del controllo del rispetto dei requisiti di conoscenza e di competenza dei rappresentanti designati e del loro personale.

## *Articolo 22*

### *Libertà di stabilimento e libertà di prestazione di servizi da parte di intermediari del credito*

1. L'approvazione di un intermediario del credito da parte dell'autorità competente del suo Stato membro di origine di cui all'articolo 21, paragrafo 1, per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 3, lettera e), in tutto o in parte, è valida per l'intero territorio dell'Unione senza che sia necessaria alcuna approvazione supplementare da parte delle autorità competenti dello/degli Stato/i membro/i ospitante/i per la prestazione di tali servizi, a condizione che le attività che un intermediario del credito intende svolgere nello/negli Stato/i membro/i ospitante/i sia coperta dall'approvazione. Tuttavia, agli intermediari del credito non è permesso fornire i loro servizi in relazione a contratti di credito offerti da un ente non creditizio ai consumatori in uno Stato membro in cui a tali enti non creditizi non è permesso operare.
- 1 bis. Ai rappresentanti designati negli Stati membri che si avvalgono dell'opzione di cui all'articolo 21 ter non è permesso svolgere le attività di cui all'articolo 3, lettera e), in tutto o in parte, negli Stati membri in cui a tali rappresentanti designati non è permesso operare.

2. Qualsiasi intermediario del credito approvato che intenda esercitare per la prima volta in uno o più Stati membri la propria attività in regime di libera prestazione di servizi o al momento di stabilire una succursale lo comunica alle autorità competenti del proprio Stato membro d'origine.

Entro un mese a decorrere da tale comunicazione le suddette autorità competenti notificano alle autorità competenti dello/degli Stato/i membro/i ospitante/i interessato/i l'intenzione dell'intermediario del credito e contestualmente informano della notificazione l'intermediario interessato. Notificano inoltre alle autorità competenti dello/degli Stato/i membro/i ospitante/i interessato/i il creditore o i creditori cui l'intermediario del credito è vincolato e se il creditore assuma la responsabilità piena e incondizionata per le attività dell'intermediario del credito. Lo Stato membro ospitante utilizza le informazioni ricevute dallo Stato membro di origine per introdurre le informazioni necessarie nel suo registro.

L'intermediario del credito può iniziare la sua attività un mese dopo la data alla quale è stato informato dalle autorità competenti dello Stato membro d'origine della notificazione di cui al secondo comma del presente paragrafo.

3. Prima che la succursale dell'intermediario del credito avvii le attività o entro due mesi a decorrere dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al paragrafo 2, le autorità competenti dello Stato membro ospitante predispongono la vigilanza sull'intermediario del credito in conformità all'articolo 24 e indicano all'intermediario del credito, se del caso, le condizioni alle quali, in settori non armonizzati nel diritto dell'Unione, tali attività sono esercitate nello Stato membro ospitante.

## *Articolo 23*

### *Revoca dell'approvazione degli intermediari del credito*

1. L'autorità competente dello Stato membro di origine può revocare l'approvazione concessa a un intermediario del credito conformemente all'articolo 21 se tale intermediario del credito:
  - a) rinuncia espressamente all'approvazione o ha cessato di prestare i servizi di cui all'articolo 3, lettera e), da più di sei mesi, se lo Stato membro interessato non ha disposto la decadenza dell'approvazione in tali casi;
  - b) ha ottenuto l'approvazione presentando dichiarazioni false o ingannevoli o con qualsiasi altro mezzo irregolare;
  - c) non risponde più ai requisiti cui è subordinata l'approvazione;
  - d) ricade in uno dei casi in cui la revoca è prevista dalla legislazione nazionale, per questioni che esulano dall'ambito di applicazione della presente direttiva;
  - e) ha violato in modo grave o sistematico le disposizioni adottate in applicazione della presente direttiva per quanto concerne le condizioni di esercizio applicabili agli intermediari del credito.
2. Qualora l'autorizzazione di un intermediario del credito venga ritirata dalle autorità competenti dello Stato membro d'origine, questo informa di tale ritiro le autorità competenti dello/degli Stato/i membro/i ospitante/i appena possibile e al più tardi entro 14 giorni, con tutti i mezzi adeguati.
3. Gli Stati membri provvedono affinché gli intermediari del credito la cui approvazione è stata ritirata siano cancellati dal registro senza indebito ritardo.

## *Articolo 24*

### *Vigilanza degli intermediari del credito e dei rappresentanti designati*

1. Gli Stati membri provvedono affinché le attività correnti degli intermediari del credito siano soggette alla vigilanza delle autorità competenti del loro Stato membro d'origine.

Gli Stati membri di origine possono prevedere che:

- i) gli intermediari del credito vincolati sono soggetti a vigilanza direttamente o nell'ambito della vigilanza del creditore a nome del quale agiscono se il creditore è un ente creditizio titolare di un'autorizzazione di cui all'articolo 4, paragrafo 2, della direttiva 2006/48/CE o altro istituto finanziario che, a norma del proprio diritto nazionale, è soggetto a un regime di autorizzazione e vigilanza equivalente. Se l'intermediario del credito vincolato presta servizi in uno Stato membro diverso dallo Stato membro di origine, è soggetto a vigilanza diretta da parte dell'autorità competente;
- ii) il rappresentante designato di cui all'articolo 21 ter è soggetto a vigilanza o direttamente o nell'ambito della vigilanza dell'intermediario del credito a nome del quale agisce.

2. Le autorità competenti dello/degli Stato/i membro/i in cui un intermediario del credito ha una succursale hanno la responsabilità di accertarsi che siano soddisfatti gli obblighi previsti dall'articolo 5, paragrafo 1, e dagli articoli 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18 e 30 e dalle misure adottate in applicazione di tali disposizioni per quanto concerne i servizi prestati dall'intermediario del credito nel suo territorio.

Quando le autorità competenti di uno Stato membro ospitante accertano che un intermediario del credito che ha una succursale nel territorio di tale Stato viola le disposizioni adottate in tale Stato in attuazione delle disposizioni dell'articolo 5, paragrafo 1, e degli articoli 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18 e 30 della presente direttiva, tali autorità esigono che l'intermediario del credito interessato ponga fine alla sua situazione irregolare.

Se l'intermediario del credito interessato non adotta i provvedimenti necessari, le autorità competenti dello Stato membro ospitante adottano tutte le misure appropriate per assicurare che esso ponga fine alla sua situazione irregolare. La natura di tali misure è comunicata alle autorità competenti dello Stato membro d'origine.

Se, nonostante le misure adottate dallo Stato membro ospitante, l'intermediario del credito persiste nel violare le disposizioni di legge o regolamentari di cui al primo comma in vigore nello Stato membro ospitante, quest'ultimo può, dopo aver informato le autorità competenti dello Stato membro d'origine, adottare misure appropriate per impedire o sanzionare ulteriori irregolarità e, se necessario, per impedire a detto intermediario del credito di avviare ulteriori operazioni nel suo territorio. La Commissione è informata di tali misure senza indebito ritardo.

Se l'autorità competente dello Stato membro d'origine è in disaccordo con le misure adottate dallo Stato membro ospitante, può rinviare la questione all'ABE e richiederne l'assistenza conformemente all'articolo 19 del regolamento (UE) n. 1093/2010. In tal caso l'ABE può agire conformemente ai poteri che le conferisce tale articolo.

3. Le autorità competenti dello/stato/i membro/i in cui la succursale è ubicata hanno il diritto di esaminare le disposizioni riguardanti la succursale e di richiedere di apportarvi le modifiche strettamente necessarie per consentire alle autorità competenti dello Stato membro di origine di far rispettare gli obblighi previsti dall'articolo 5, paragrafo 2, e dalle misure adottate in applicazione di tali disposizioni per quanto riguarda i servizi prestati dalla succursale.
4. Se l'autorità competente dello Stato membro ospitante ha motivi chiari e dimostrabili per ritenere che un intermediario del credito operante nel suo territorio in regime di libera prestazione di servizi non ottemperi agli obblighi derivanti dalle disposizioni adottate in attuazione della presente direttiva o che un intermediario del credito che ha una succursale nel suo territorio non ottemperi agli obblighi derivanti dalle disposizioni adottate in attuazione della presente direttiva diversi da quelli indicati nel paragrafo 2, ne informa l'autorità competente dello Stato membro d'origine.

Se l'autorità competente dello Stato membro di origine non adotta misure entro un mese dall'accertamento di tali elementi o se, nonostante le misure adottate dall'autorità competente dello Stato membro d'origine, un intermediario del credito persiste nell'agire in modo tale da mettere chiaramente a repentaglio gli interessi dei consumatori dello Stato membro ospitante o il funzionamento ordinato dei mercati, si applica quanto segue:

a) l'autorità competente dello Stato membro ospitante, dopo aver informato l'autorità competente dello Stato membro d'origine, adotta tutte le misure adeguate necessarie per proteggere i consumatori e garantire il corretto funzionamento dei mercati, anche impedendo all'intermediario del credito in questione di avviare nuove operazioni nel loro territorio. La Commissione è informata di tali misure senza indebito ritardo;

b) l'autorità competente dello Stato membro ospitante può rinviare la questione all'ABE e richiederne l'assistenza conformemente all'articolo 19 del regolamento (UE) n. 1093/2010. In tal caso l'ABE può agire conformemente ai poteri che le conferisce tale articolo.

5. Ciascuno Stato membro prevede che, se un intermediario del credito autorizzato in un altro Stato membro ha stabilito una succursale nel suo territorio, le autorità competenti dello Stato membro di origine dell'intermediario possano, nell'esercizio delle loro responsabilità e dopo aver informato le autorità competenti dello Stato membro ospitante, procedere a verifiche in loco presso tale succursale.
6. La ripartizione dei compiti tra gli Stati membri indicata nel presente articolo lascia impregiudicate le competenze degli Stati membri in relazione ai settori non contemplati dalla presente direttiva conformemente al diritto dell'Unione.

## Capo 10

### Approvazione e vigilanza degli enti non creditizi

#### *Articolo 25*

##### *Approvazione e vigilanza degli enti non creditizi*

Gli Stati membri assicurano che gli enti non creditizi di cui all'articolo 3, lettera i), siano soggetti ad un'adeguata procedura di approvazione, che comprenda ma non si limiti all'inserimento dell'ente non creditizio in un registro, nonché alla vigilanza da parte di un'autorità competente ai sensi dell'articolo 4.

## Capo 11

### Cooperazione tra le autorità competenti dei diversi Stati membri

#### *Articolo 26*

##### *Obbligo di cooperazione*

1. Le autorità competenti dei diversi Stati membri collaborano tra di loro ogni qualvolta ciò si renda necessario per l'espletamento delle mansioni loro assegnate dalla presente direttiva, valendosi dei poteri loro conferiti dalla presente direttiva o dal diritto nazionale.

Le autorità competenti prestano assistenza alle autorità competenti degli altri Stati membri. In particolare, si scambiano informazioni e collaborano nell'ambito delle indagini in relazione alle attività di vigilanza.

Per agevolare ed accelerare la collaborazione e più particolarmente lo scambio di informazioni, gli Stati membri designano un'unica autorità competente quale punto di contatto ai fini della presente direttiva. Gli Stati membri comunicano alla Commissione e agli altri Stati membri i nomi delle autorità designate a ricevere le richieste di scambi di informazioni o di collaborazione a norma del presente paragrafo.

2. Gli Stati membri adottano le misure amministrative e organizzative necessarie per facilitare l'assistenza prevista al paragrafo 1.
3. Le autorità competenti degli Stati membri che sono state designate quali punti di contatto ai fini della presente direttiva a norma del paragrafo 1 si scambiano senza indebito ritardo le informazioni richieste per lo svolgimento delle mansioni delle autorità competenti, designate in conformità dell'articolo 4, previste dalle disposizioni adottate in attuazione della presente direttiva.

Le autorità competenti che scambiano informazioni con altre autorità competenti ai sensi della presente direttiva possono indicare, al momento della comunicazione, che tali informazioni non devono essere divulgate senza il loro esplicito consenso; in tal caso, dette informazioni possono essere scambiate unicamente per la finalità per le quali le predette autorità hanno espresso il loro accordo.

- L'autorità competente designata come punto di contatto può trasmettere le informazioni ricevute alle altre autorità di cui all'articolo 4, ma non trasmette le informazioni ad altri organismi o persone fisiche o giuridiche senza il consenso esplicito delle autorità competenti che le hanno divulgare ed esclusivamente per i fini per i quali tali autorità hanno dato il loro consenso, tranne in circostanze debitamente giustificate. In quest'ultimo caso il punto di contatto informa immediatamente il punto di contatto che ha trasmesso le informazioni.
4. Un'autorità competente può rifiutare di adempiere a una richiesta di collaborazione in un'indagine o in un'attività di vigilanza, ovvero di scambiare informazioni come previsto al paragrafo 3 solo qualora:

- a) l'indagine, la verifica in loco, l'attività di vigilanza o lo scambio di informazioni rischi di pregiudicare la sovranità, la sicurezza o l'ordine pubblico dello Stato interessato;
- b) sia già stato avviato un procedimento giudiziario per gli stessi atti e contro le stesse persone dinanzi alle autorità dello Stato membro in questione;
- c) le stesse persone siano già state oggetto di una sentenza passata in giudicato nello Stato membro in questione per gli stessi atti.

In caso di rifiuto per uno dei predetti motivi, l'autorità competente informa l'autorità competente richiedente, fornendo spiegazioni il più possibile dettagliate.

## *Articolo 27*

### *Risoluzione delle controversie tra autorità competenti in situazioni transfrontaliere*

1. Le autorità competenti cooperano con l'ABE ai fini della presente direttiva.
2. Le autorità competenti possono portare all'attenzione dell'ABE la situazione in cui la richiesta di cooperazione, in particolare lo scambio di informazioni, è stata respinta o non ha ricevuto seguito entro un periodo di tempo ragionevole, e chiedere l'assistenza dell'ABE ai sensi dell'articolo 19 del regolamento (UE) n. 1093/2010. In questi casi l'ABE può agire conformemente ai poteri che le conferisce tale articolo.

## Capo 12

### Disposizioni finali

#### *Articolo 29*

##### *Sanzioni*

1. Gli Stati membri stabiliscono le norme riguardanti le sanzioni applicabili alle violazioni delle disposizioni di diritto interno adottate conformemente alla presente direttiva e prendono tutte le misure necessarie per garantirne l'applicazione. Le sanzioni previste devono essere efficaci, proporzionate e dissuasive.

Gli Stati membri possono mantenere le loro norme nazionali esistenti relative alle sanzioni da applicare ai consumatori in caso di inosservanza delle disposizioni nazionali adottate ai sensi dell'articolo 16, paragrafo 1.

2. Gli Stati membri prevedono che l'autorità competente possa divulgare al pubblico qualsiasi sanzione amministrativa che sarà applicata per il mancato rispetto delle disposizioni adottate in attuazione della presente direttiva, salvo il caso in cui tale divulgazione possa mettere gravemente a rischio i mercati finanziari, o arrecare un danno sproporzionato alle parti coinvolte.

#### *Articolo 30*

##### *Meccanismi di risoluzione delle controversie*

1. Gli Stati membri garantiscono l'istituzione di procedure di reclamo e ricorso adeguate ed efficaci per la risoluzione extragiudiziale di controversie in materia di diritti e obblighi stabiliti ai sensi della presente direttiva tra creditori e consumatori e tra intermediari del credito o rappresentanti designati e consumatori, avvalendosi, se del caso, di organi già esistenti. Gli Stati membri garantiscono che tutti i creditori, gli intermediari del credito e i rappresentanti designati siano coinvolti nelle procedure riguardanti la risoluzione extragiudiziale di controversie.

2. Gli Stati membri garantiscono che detti organi cooperino, tra l'altro, per risolvere le controversie transfrontaliere relative a contratti di credito contemplati dalla presente direttiva.

*Articolo 31*

*Esercizio della delega*

1. Il potere di adottare atti delegati è conferito alla Commissione alle condizioni stabilite nel presente articolo.
2. La delega di potere di cui all'articolo 14, paragrafo 6, e all'articolo 21, paragrafo 1, lettera a), è conferita per un periodo di tempo indeterminato a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente direttiva.
3. La delega di potere di cui all'articolo 14, paragrafo 6, e all'articolo 21, paragrafo 1, lettera a), può essere revocata in qualsiasi momento dal Parlamento europeo o dal Consiglio. La decisione di revoca pone fine alla delega di potere ivi specificata. Gli effetti della decisione decorrono dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea* o da una data successiva ivi specificata. Essa non pregiudica la validità degli atti delegati già in vigore.
4. Non appena adotta un atto delegato, la Commissione ne dà contestualmente notifica al Parlamento europeo e al Consiglio.
5. L'atto delegato adottato ai sensi dell'articolo 14, paragrafo 6, e dell'articolo 21, paragrafo 1, lettera a), entra in vigore solo se né il Parlamento europeo né il Consiglio hanno sollevato obiezioni entro il termine di due mesi dalla data in cui esso è stato loro notificato o se, prima della scadenza di tale termine, sia il Parlamento europeo che il Consiglio hanno informato la Commissione che non intendono sollevare obiezioni. Tale termine è prorogato di un mese su iniziativa del Parlamento europeo o del Consiglio.

## *Articolo 32*

### *Obbligatorietà della presente direttiva*

1. Gli Stati membri provvedono affinché:
  - a) i consumatori non possano rinunciare ai diritti loro conferiti dalle disposizioni della legislazione nazionale che danno attuazione o che corrispondono alla presente direttiva;
  - b) le disposizioni adottate per dare attuazione alla presente direttiva non possano essere eluse attraverso l'impiego di forme particolari di contratti, in particolare includendo contratti di credito che rientrano nell'ambito di applicazione della presente direttiva in contratti di credito la cui natura o finalità consenta di evitare l'applicazione di tali disposizioni.

## *Articolo 33*

### *Livello di armonizzazione*

La presente direttiva non impedisce agli Stati membri di mantenere o adottare disposizioni più severe per tutelare i consumatori, a condizione che tali disposizioni siano coerenti con i loro obblighi ai sensi del diritto dell'Unione e della presente direttiva.

## *Articolo 34*

### *Attuazione*

1. Gli Stati membri adottano e pubblicano entro e non oltre 2 anni dopo l'entrata in vigore, le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie a conformarsi alla presente direttiva.

Gli Stati membri applicano dette norme a decorrere da 2 anni dopo l'entrata in vigore.

Quando gli Stati membri adottano tali disposizioni, queste contengono un riferimento alla presente direttiva o sono corredate di un siffatto riferimento all'atto della pubblicazione ufficiale. Le modalità del riferimento sono decise dagli Stati membri.

2. La presente direttiva non si applica ai contratti di credito in essere alla data di entrata in vigore delle misure nazionali di attuazione.
3. Gli Stati membri comunicano alla Commissione il testo delle disposizioni essenziali di diritto interno adottate nella materia disciplinata dalla presente direttiva.

*Articolo 34 bis*

*Disposizioni transitorie*

1. Gli intermediari del credito che già svolgono attività di cui all'articolo 3, lettera e) prima dell'entrata in vigore della presente direttiva adottano tutte le misure necessarie per ottemperare alla legge nazionale di attuazione che deriva dall'articolo 21. Se gli intermediari del credito non sono già stati approvati secondo le norme indicate nella legge nazionale che attua le norme della presente direttiva, gli Stati membri garantiscono che gli intermediari del credito siano conformi all'articolo 21 al più tardi 3 anni dopo l'entrata in vigore della presente direttiva, periodo nel corso del quale possono continuare a svolgere le attività di cui all'articolo 3, lettera e), nello Stato membro di origine.
2. I creditori e gli intermediari del credito o i rappresentanti designati che svolgono attività contemplate dalla presente direttiva prima della sua entrata in vigore adottano tutte le misure necessarie per ottemperare alla legge nazionale di attuazione che deriva dall'articolo 7 al più tardi 3 anni dopo l'entrata in vigore della presente direttiva.

*Articolo 35*

*Clausola di riesame*

1. La Commissione procede ad un riesame della presente direttiva cinque anni dopo la sua entrata in vigore. Il riesame valuta l'adeguatezza e l'efficacia delle disposizioni sui consumatori e sul mercato interno.  
Esso comprende almeno i seguenti aspetti:
  - a) una valutazione della soddisfazione dei consumatori rispetto all'ESIS;

- b) un'analisi delle altre informazioni precontrattuali;
  - c) un'analisi dell'attività transfrontaliera da parte di intermediari del credito e creditori;
  - d) un'analisi dell'evoluzione del mercato per gli enti non creditizi che offrono contratti di credito per immobili;
  - e) una valutazione della necessità di ulteriori misure, tra cui un regime di passaporto per gli enti non creditizi che offrono contratti di credito per immobili;
  - f) una valutazione della necessità di introdurre diritti e obblighi rispetto alla fase post-contrattuale dei contratti di credito.
2. La Commissione procede a un riesame della presente direttiva tre anni dopo la sua entrata in vigore per determinare se occorra estenderne l'ambito di applicazione ai contratti di credito non compresi a norma dell'articolo 2, paragrafo 2, lettere d) ed e).

*Articolo 37*

La presente direttiva entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*.

*Articolo 38*

Gli Stati membri sono destinatari della presente direttiva conformemente ai trattati.

Fatto a Bruxelles,

*Per il Parlamento europeo*

*Il presidente*

*Per il Consiglio*

*Il presidente*

**Allegato 1**  
**Calcolo del tasso annuo effettivo globale**

I. Equazione di base che esprime l'equivalenza dei prelievi, da un lato, e dei rimborsi e delle spese, dall'altro

L'equazione di base, da cui risulta il tasso annuo effettivo globale (TAEG), esprime su base annua l'equivalenza tra, da un lato, la somma dei valori attualizzati dei prelievi e, dall'altro, la somma dei valori attualizzati dei rimborsi e dei pagamenti delle spese, vale a dire:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

dove

- X è il TAEG
- m è il numero d'ordine dell'ultimo prelievo
- k è il numero d'ordine di un prelievo, sicché  $1 \leq k \leq m$
- $C_k$  è l'importo del prelievo numero k
- $t_k$  è l'intervallo di tempo, espresso in anni e frazioni di anno, compreso tra la data del primo prelievo e la data di ciascun prelievo successivo, sicché  $t_1 = 0$
- $m'$  è il numero d'ordine dell'ultimo rimborso o pagamento di spese
- l è il numero d'ordine di un rimborso o pagamento di spese
- $D_l$  è l'importo di un rimborso o pagamento di spese
- designa l'intervallo di tempo, espresso in anni e frazioni di anno, compreso tra la data del primo prelievo e la data di ciascun rimborso o pagamento di spese.

Osservazioni:

- a) Le somme versate da entrambe le parti in vari momenti non sono necessariamente dello stesso importo, né sono versate necessariamente ad intervalli eguali.
- b) La data iniziale è quella del primo prelievo.
- c) Gli intervalli di tempo intercorrenti tra le date utilizzate nei calcoli sono espressi in anni o frazioni di anno. Un anno è composto da 365 giorni (366 giorni per gli anni bisestili), 52 settimane o 12 mesi identici, ciascuno dei quali costituito da 30,41666 giorni (vale a dire 365/12), a prescindere dal fatto che l'anno sia bisestile o meno.

Gli intervalli tra le date usate nei calcoli che non possono essere espressi sotto forma di unità di settimane, mesi o anni, dovrebbero essere espressi sotto forma di unità di uno di questi periodi in combinazione con un numero di giorni. Se si utilizzano i giorni:

- i) viene contato ogni giorno, compresi i fine settimana e i festivi;
  - ii) i periodi uguali e quindi i giorni sono contati a ritroso fino alla data del prelievo iniziale;
  - iii) la lunghezza del periodo in giorni si ottiene escludendo il primo giorno e includendo l'ultimo ed è espressa in anni dividendo tale periodo per il numero di giorni (365 o 366) dell'anno completo contati a ritroso dall'ultimo giorno allo stesso giorno dell'anno precedente.
- d) Il risultato del calcolo è espresso con un'accuratezza pari alla prima cifra decimale. Se la cifra decimale seguente è superiore o uguale a 5, la cifra del primo decimale è aumentata di uno.

- e) È possibile riscrivere l'equazione ricorrendo ad una sola sommatoria e utilizzando la nozione di flussi ( $A_k$ ) che saranno positivi o negativi, ossia rispettivamente pagati o percepiti nei periodi da 1 a n, ed espressi in anni, vale a dire:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

dove S è il saldo dei flussi attualizzati e il cui valore sarà pari a zero se si desidera conservare l'equivalenza dei flussi.

## II. Ulteriori ipotesi per il calcolo del tasso annuo effettivo globale

- a) Se un contratto di credito lascia al consumatore libertà di prelievo, si presuppone che l'importo totale del credito sia prelevato immediatamente e per intero.
- b) Se un contratto di credito lascia al consumatore libertà di prelievo in generale ma prevede tra le diverse modalità di prelievo una limitazione per quanto riguarda l'importo del credito e il periodo di tempo, si presuppone che l'importo del credito sia prelevato alla data più vicina nel tempo tra quelle previste nel contratto di credito e conformemente a detti limiti di prelievo.
- c) Se un contratto di credito prevede diverse modalità di prelievo con spese o tassi debitori diversi, si presuppone che l'importo totale del credito sia prelevato con la spesa e il tasso debitore più elevati applicati alla categoria di transazione più comunemente utilizzata nel quadro di detto tipo di contratto di credito.
- d) Se sono offerti tassi debitori e spese diversi per un periodo o importo limitato, si presuppone che il tasso debitore e le spese siano quelli più elevati per l'intera durata del contratto di credito.

- e) Nel caso dei contratti di credito per i quali è pattuito un tasso debitore fisso per il periodo iniziale, al termine del quale è fissato un nuovo tasso debitore, successivamente adeguato periodicamente in base ad un indicatore convenuto o a un tasso di riferimento interno, il calcolo del tasso annuo effettivo globale si basa sull'assunto che, al termine del periodo di applicazione del tasso debitore fisso, il tasso debitore sia identico a quello vigente al momento del calcolo del tasso annuo effettivo globale, in base al valore dell'indicatore o del tasso di riferimento interno convenuto in quel momento.
- f) Se il limite massimo del credito non è stato ancora convenuto, si considera che sia fissato a 160 000 EUR. Nel caso dei contratti di credito diversi da passività o garanzie contingenti la cui finalità non è l'acquisto o la conservazione di diritti di proprietà su un bene immobile o un terreno, scoperti, carte di debito differito o carte di credito, tale limite massimo si considera fissato a 1 500 EUR.
- g) Nel caso di contratti di credito diversi da scoperti, prestiti ponte, contratti in regime di shared equity, passività o garanzie contingenti e contratti di credito a durata indeterminata indicati nelle ipotesi di cui alle lettere i), j), k), l) e m):
  - i) se la data o l'importo del rimborso del capitale che il consumatore deve effettuare non possono essere determinati, il rimborso si considera effettuato alla data più vicina nel tempo tra quelle previste nel contratto di credito e per l'importo più basso tra quelli previsti dal contratto di credito;
  - ii) se l'intervallo tra la data del primo prelievo e la data del primo pagamento che deve essere effettuato dal consumatore non può essere determinato, si considera l'intervallo più breve.
- h) se la data o l'importo di un pagamento che il consumatore deve effettuare non possono essere determinati in base al contratto di credito o alle ipotesi di cui alle lettere g), i), j), k), l) e m) si considera che il pagamento sia effettuato conformemente alle date e alle condizioni stabilite dal creditore e, se queste non sono note:

- i) gli interessi sono pagati insieme ai rimborsi del capitale;
  - ii) una spesa diversa dagli interessi espressa come somma unica è pagata alla data di conclusione dell'accordo di credito;
  - iii) le spese diverse dagli interessi espresse come più pagamenti sono pagate a intervalli regolari, iniziando dalla data del primo rimborso del capitale e, se l'importo di tali pagamenti non è noto, si considera che siano di uguale importo;
  - iv) il pagamento finale estingue il saldo per capitale, interessi e altri eventuali oneri.
- i) In caso di concessione di scoperto, si considera che l'importo totale del credito sia prelevato per intero e per l'intera durata del contratto di credito. Se la durata della concessione di scoperto non è nota, il tasso annuo effettivo globale è calcolato in base all'assunto che la durata del credito sia di tre mesi.
- j) In caso di concessione di un prestito ponte, si presuppone che l'importo totale del credito sia prelevato per intero e per l'intera durata del contratto di credito. Se la durata del contratto di credito non è nota, il tasso annuo effettivo globale è calcolato in base all'assunto che la durata del credito sia di dodici mesi.
- k) Nel caso di un contratto di credito a durata indeterminata diverso da una concessione di scoperto e da un prestito ponte, si presume:
- i) nel caso di contratti di credito finalizzati all'acquisto o alla conservazione di diritti di proprietà su un bene immobile, che il credito sia fornito per un periodo di venti anni a decorrere dalla data del primo prelievo e che il pagamento definitivo da parte del consumatore estingua il saldo per capitale, interessi e altri eventuali oneri; nel caso di contratti di credito non finalizzati all'acquisto o alla conservazione di diritti di proprietà su beni immobili o che sono prelevati mediante carte di debito differito o carte di credito, che tale periodo sia di un anno;

- ii) che il capitale sia rimborsato dal consumatore in rate mensili di uguale importo, a partire da un mese dalla data del primo prelievo. Tuttavia, nei casi in cui il capitale può essere rimborsato solo per intero, in un unico versamento, entro ogni termine di pagamento, si presume che i successivi prelievi e rimborsi dell'intero capitale da parte del consumatore siano effettuati nel corso di un anno. Gli interessi e gli altri oneri sono applicati in conformità a tali prelievi e rimborsi del capitale e secondo le disposizioni del contratto di credito.

Ai fini della presente lettera, un contratto di credito a durata indeterminata è un contratto di credito senza durata fissa comprendente crediti che devono essere rimborsati per intero entro o dopo un dato termine ma, una volta rimborsati, sono disponibili per un altro prelievo;

l) Nel caso di passività o garanzie contingenti:

- i) si presume che l'importo totale del credito sia prelevato per intero in un unico importo alla data più prossima tra:
  - a) la data del prelievo più recente consentita nel quadro del contratto di credito che costituisce la fonte potenziale della passività o della garanzia; o
  - b) nel caso di un contratto di credito aperto, al termine del periodo iniziale precedente al rinnovo del contratto.

m) Nel caso di contratti in regime di shared equity:

- i) i pagamenti dei consumatori si considerano avvenuti nell'ultima data o nelle ultime date consentite nel quadro del contratto di credito;

- ii) gli aumenti percentuali del valore del bene immobile che garantisce il contratto di credito in regime di shared equity, e il tasso di qualsiasi indice dell'inflazione cui si faccia riferimento nel contratto, si ritengono pari alla percentuale più alta tra l'attuale tasso di inflazione obiettivo della banca centrale e il livello di inflazione dello Stato membro in cui il bene immobile si trova al momento della conclusione del contratto di credito o 0% se tali percentuali sono negative.

**Allegato II**  
**Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS)**

**PARTE A**

Il testo contenuto in questo modello deve essere riportato nell'ESIS. Le indicazioni tra parentesi quadre devono essere sostituite con le informazioni pertinenti. Le istruzioni per la compilazione dell'ESIS da parte del creditore o, se del caso, l'intermediario del credito sono contenute nella parte B.

Ogniqualvolta ricorrono i termini "se applicabile", il creditore fornisce le informazioni richieste se pertinenti al contratto di credito. Se le informazioni non sono pertinenti al contratto di credito, il creditore cancella le informazioni corrispondenti o l'intera sezione (per esempio, nei casi in cui la sezione non è applicabile). Se è cancellata l'intera sezione, la numerazione delle sezioni del prospetto ESIS è adattata di conseguenza.

Le informazioni che seguono sono fornite in un documento unico. Il carattere tipografico utilizzato è chiaramente leggibile. Le informazioni che si desidera evidenziare compaiono in grassetto, in ombreggiato o in caratteri tipografici più grandi. Tutte le avvertenze sui rischi applicabili vengono messe in evidenza.

**Modello ESIS**

|  |
|--|
| <p><i>(Testo introduttivo)</i></p> <p>Il presente documento è stato redatto per [nome e indirizzo geografico del consumatore] in data [data del giorno] per informazione.</p> <p>Il presente documento è stato redatto in base alle informazioni da Lei fornite finora e alle condizioni correnti del mercato finanziario. Le condizioni seguenti per l'erogazione di prestiti, <i>(se applicabile)</i> a parte il tasso di interesse e altri costi, rimarranno invariate fino al [data di scadenza della validità].</p> <p><i>(se applicabile)</i> Dopo tale data le informazioni potrebbero variare in linea con le condizioni di mercato.</p> <p><i>(se applicabile)</i> Il presente documento non implica alcun obbligo da parte del soggetto erogante a concedere un mutuo.</p> <p>Il consumatore ha il diritto, su richiesta, di ottenere una copia gratuita della bozza del contratto di credito. La disposizione non si applica se il soggetto erogante non è disposto, al momento della richiesta, a concludere un contratto di credito con il consumatore.</p> |
|--|

|   |
|---|
| <b>1. Soggetto erogante</b>   |
| [nome]  |
| [indirizzo geografico]  |
| [numero telefonico]   |
| [numero di Fax]   |
| [indirizzo di posta elettronica]  |
| [sito web]  |
| [numero di registrazione]   |
| Persona di contatto: [recapiti completi della persona di contatto]                            |
| <b>(se applicabile) 2. Intermediario del credito</b>  |
| [nome]  |
| [indirizzo geografico]  |
| [numero telefonico]   |
| [numero di Fax]   |
| [indirizzo di posta elettronica]  |
| [sito web]  |
| [numero di registrazione]   |
| Persona di contatto [recapiti completi della persona di contatto]                             |
| <b>3. Principali caratteristiche del mutuo</b>  |
| Importo e valuta del mutuo da concedere: [importo][valuta]                                    |
| (se applicabile) "Il mutuo non è in [valuta nazionale del mutuatario]"                        |
| Durata del mutuo: [durata]  |
| [tipo di mutuo]   |
| [tipo di tasso di interesse applicabile]  |
| Importo totale da rimborsare:   |
| Ciò vuol dire che Lei rimbosserà [importo] per ogni [unità della valuta] preso in prestito.   |
| (se applicabile) [importo massimo disponibile del mutuo in relazione al valore dell'immobile] |
| (se applicabile) [Valore stimato dell'immobile]   |
| (se applicabile) [Garanzia]   |

#### 4. Costo totale del mutuo

Il tasso annuo effettivo globale (TAEG) rappresenta il costo totale del mutuo espresso in percentuale annua. Il TAEG risulta utile per confrontare offerte diverse. Il TAEG applicabile al Suo mutuo è [TAEG]. Comprende:

Tasso di interesse [valore in percentuale o, se applicabile, indicazione di un tasso di riferimento e valore percentuale del margine del creditore]

[altre componenti del TAEG]

Spese da versare una tantum

Spese da versare regolarmente

(se applicabile) I seguenti costi non sono noti al creditore e pertanto non sono inclusi nel TAEG:  
[Costi]

(se applicabile) Lei dovrà inoltre pagare gli ulteriori oneri e imposte [ad esempio le spese notarili]. (se applicabile) Potrebbe anche beneficiare di detrazioni fiscali. La preghiamo di prendere conoscenza di tutti gli ulteriori oneri e imposte associati al mutuo.

#### 5. Frequenza e numero dei pagamenti

Frequenza di rimborso: [frequenza]

Numero dei pagamenti: [numero]

#### 6. Importo di ciascuna rata

[importo] [valuta]

Il Suo reddito potrebbe variare. La preghiamo di prendere conoscenza delle conseguenze che il calo del Suo reddito potrebbe avere sul rimborso delle rate.

(se applicabile) Il mutuo in oggetto è un mutuo interest-only (solo interessi). Ciò significa che, per la durata del mutuo, Lei dovrà accumulare capitale sufficiente per rimborsare l'importo preso in prestito alla scadenza.

(se applicabile) Il tasso di interesse del mutuo in oggetto non rimarrà fisso per l'intera durata del prestito. Ciò significa che l'importo delle Sue rate potrà aumentare o diminuire a seconda del tasso di interesse.

(Se applicabile) Il tasso di cambio utilizzato per convertire il Suo rimborso da [valuta del credito] a [valuta nazionale del mutuatario] sarà quello pubblicato da [nome dell'ente che pubblica il tasso di cambio] il [data].

(se applicabile) Il mutuo non è in [valuta nazionale del mutuatario]. La preghiamo di osservare che l'importo in [valuta nazionale del mutuatario] di ciascuna delle rate che Lei dovrà pagare varierà in linea con il tasso di cambio del/della [valuta del prestito/valuta nazionale del mutuatario].

## 7. Obblighi supplementari

Per beneficiare delle condizioni descritte nel presente documento, il mutuatario deve attenersi ai seguenti obblighi:

[obblighi]

(se applicabile) La preghiamo di notare le possibili conseguenze del successivo annullamento di qualunque dei servizi accessori relativi al mutuo;

[Conseguenze]

## 8. Estinzione anticipata

È possibile estinguere anticipatamente il mutuo in oggetto in forma totale o parziale.

(se applicabile) [condizioni]

(se applicabile) Onere di uscita:

(se applicabile) Nel caso in cui Lei optasse per l'estinzione anticipata, La preghiamo di contattarci per determinare l'esatto ammontare dell'indennizzo di uscita previsto.

(se applicabile) 9. Altri diritti del mutuatario.

(se applicabile) Dopo [momento in cui inizia il periodo di recesso], ai mutuatari viene concesso un periodo di [lunghezza del periodo] durante il quale è possibile esercitare il diritto di recesso.

(se applicabile) Se Lei decidesse di esercitare il diritto di recesso [dal contratto di credito], La preghiamo di verificare se rimarrà vincolato dagli altri obblighi relativi al mutuo [compresi i contratti accessori che ha concluso in relazione al contratto di credito], di cui alla sezione 7.

(se applicabile) Una volta ricevuto il contratto di credito dal creditore, Lei potrà decidere di non accettarlo prima della fine di [durata del periodo di riflessione].

(se applicabile) Le informazioni incluse nel contratto di credito che Le è fornito dal creditore rimarranno valide per [durata del periodo di validità dell'offerta].

(se applicabile) [Altri importanti aspetti legali connessi alla conclusione del contratto di credito]

|   |
|---|
| <b>10. Procedura interna di reclamo</b>   |
| [nome dell'ufficio competente]  |
| [indirizzo geografico]  |
| [numero telefonico]   |
| [indirizzo di posta elettronica]  |
| Persona di contatto: [recapiti]   |
| (se applicabile) Tempo massimo di cui il creditore dispone per il trattamento del reclamo [periodo]   |
| <b>11. Conciliatore/i terzo/i</b>   |
| Nel caso in cui una controversia con il soggetto erogante non trovasse risoluzione, il mutuatario ha la possibilità di inoltrare un reclamo a:  |
| [nome del/i conciliatore/i]   |
| [indirizzo geografico]  |
| [numero telefonico]   |
| [indirizzo di posta elettronica]  |
| [sito web]  |
| <b>12. Conseguenze per il mutuatario in caso di inosservanza degli obblighi previsti dal contratto di mutuo</b>   |
| [tipo di inosservanza]  |
| [conseguenze finanziarie e/o legali]  |
| Nel caso in cui Lei dovesse incontrare difficoltà nell'effettuare i pagamenti [frequenza dei pagamenti], La invitiamo a mettersi in contatto con noi al più presto per vagliare possibili soluzioni.                                |
| (se applicabile) In ultima istanza, il Suo immobile potrebbe essere soggetto ad espropriazione nel caso in cui Lei non adempisse ai pagamenti.  |
| <b>(se applicabile) 13. Informazioni supplementari in caso di commercializzazione a distanza</b>  |
| (se applicabile) La legislazione sulla quale il creditore si basa per instaurare rapporti con il consumatore prima della conclusione del contratto di mutuo è [legislazione applicabile].   |
| Le informazioni e le condizioni contrattuali saranno comunicate in [precisare la lingua]. Con l'accordo del consumatore, il creditore intende comunicare in [precisare la lingua o le lingue] per la durata del contratto di mutuo. |
| <b>14. Supervisore</b>  |
| Il presente soggetto erogante è soggetto alla vigilanza di [Nome, indirizzo geografico e web dell'autorità di vigilanza]  |
| (se applicabile) Il presente intermediario del credito è soggetto alla vigilanza di [Nome, indirizzo geografico e web dell'autorità di vigilanza].  |

*(se applicabile) 15. Tabella di ammortamento esemplificativa*

La tabella mostra l'importo delle rate da corrispondere ogni [frequenza].

Le rate (colonna [n. della colonna]) rappresentano la somma degli interessi da versare (colonna [n. della colonna]), del capitale da rimborsare (colonna [n. della colonna]) e *(se applicabile)* altre spese (colonna [n. della colonna]). *(se applicabile)* Le spese nella colonna relativa alle altre spese sono inerenti a [elenco delle spese]. Il capitale residuo (colonna [numero della colonna]) è l'importo che rimane da rimborsare dopo il pagamento di ciascuna rata.

[importo e valuta del mutuo]

[durata del mutuo]

[tasso di interesse]

[tabella]

*(se applicabile) [avvertenza sulla variabilità delle rate]*

## PARTE B

### **Istruzioni per la compilazione dell'ESIS**

L'ESIS deve essere compilato almeno sulla base delle seguenti istruzioni: gli Stati membri possono tuttavia elaborare o precisare ulteriormente le istruzioni per la compilazione.

#### *Sezione "Testo introduttivo"*

- 1) In linea di principio, la data di scadenza della validità dovrebbe essere messa debitamente in evidenza. Ai fini della presente sezione, si intende con "data di scadenza della validità" il periodo di tempo in cui le informazioni contenute nell'ESIS, per esempio il tasso di interesse, rimarranno invariate e si applicheranno qualora il creditore decidesse di concedere il credito entro tale periodo di tempo. Se la determinazione del tasso di interesse applicabile e di altri costi dipende dai risultati della vendita di obbligazioni sottostanti, l'interesse finale e gli altri costi potrebbero differire da quelli indicati. Soltanto in queste circostanze dovrebbe essere evidenziato il fatto che il tasso di interesse e altri costi non rimangono validi dopo la data di scadenza della validità delle condizioni di prestito descritte nell'ESIS, con l'indicazione: "a parte il tasso di interesse e altri costi".
- 2) Se il diritto nazionale prevede un periodo di riflessione per il consumatore, ciò è chiaramente indicato.

#### *Sezione "I. Soggetto erogante"*

- 1) Nome, numero telefonico e indirizzo geografico del creditore si riferiscono alle informazioni di contatto che il consumatore può utilizzare per la corrispondenza futura.
- 2) Le informazioni sull'indirizzo di posta elettronica, il numero di fax, l'indirizzo del sito web e la persona di contatto sono opzionali.
- 3) In linea con l'articolo 3 della direttiva 2002/65/CE, quando l'operazione viene offerta a distanza il creditore indica, se applicabile, il nome e l'indirizzo geografico del suo rappresentante nello Stato membro di residenza del consumatore. L'indicazione del numero telefonico, dell'indirizzo di posta elettronica e del sito web del rappresentante del creditore è opzionale.

- 4) Il creditore indica il registro di commercio in cui è iscritto e il suo numero di registrazione o un elemento equivalente per identificarlo.
- 5) Il creditore informa il consumatore se vengono prestati o meno servizi di consulenza e su quale base.

*Sezione "2. Intermediario del credito"(1)*

- 1) Nome, numero telefonico e indirizzo geografico dell'intermediario del credito si riferiscono alle informazioni di contatto che il consumatore può utilizzare per la corrispondenza futura.
- 2) Le informazioni sull'indirizzo di posta elettronica, il numero di fax, l'indirizzo del sito web e la persona di contatto sono opzionali.
- 3) L'intermediario del credito indica il registro di commercio in cui è iscritto e il suo numero di registrazione o un elemento equivalente per identificarlo.
- 4) L'intermediario del credito informa il consumatore se vengono prestati o meno servizi di consulenza e su quale base.

*Sezione "3. Principali caratteristiche del mutuo"*

- (1) La presente sezione illustra chiaramente le caratteristiche del mutuo, compresi i rischi potenziali connessi al tasso di interesse e alla struttura di ammortamento.
- (2) La durata del mutuo è espressa in anni e in mesi, a seconda di quale delle due opzioni sia la più adeguata. Se la durata del credito è soggetta a variazioni nel corso del contratto, il creditore spiega quando e a quali condizioni ciò può avvenire. Se il credito è a durata indeterminata, per esempio, per una carta di credito garantita, il creditore lo indica chiaramente.

- (3) Il tipo di mutuo dovrebbe essere chiaramente indicato (per esempio mutuo ipotecario, mutuo per la casa d'abitazione, carta di credito garantita, ecc.). La descrizione del tipo di credito indica chiaramente come saranno rimborsati capitale e interessi nel corso del contratto (cioè la struttura dell'ammortamento), precisando se l'accordo di credito si basa sul rimborso del capitale o è di tipo interest-only (solo interessi).
- (4) Nel caso di un mutuo in base al quale i pagamenti effettuati dal consumatore non comportano un immediato e corrispondente ammortamento dell'importo totale del credito, ma servono a costituire il capitale durante i periodi e alle condizioni previsti dal contratto di credito o da un contratto accessorio, deve essere fornita una dichiarazione chiara e concisa da cui risulti che tali contratti di credito non prevedono una garanzia di rimborso dell'importo totale del credito prelevato, in base al contratto di credito, salvo che una siffatta garanzia sia fornita.
- 5) Questa sezione spiega inoltre se il tasso debitore è fisso o variabile, e, se applicabile, i periodi nei quali rimane fisso, specifica la frequenza delle successive revisioni e l'esistenza di limiti (massimi o minimi) alla variabilità del tasso di interesse. Viene spiegata la formula utilizzata per rivedere il tasso debitore e le sue varie componenti (per esempio tasso di riferimento, differenziale del tasso di interesse). Il creditore indica inoltre, per esempio mediante l'indirizzo web, dove possono essere reperite ulteriori informazioni relative agli indici o ai tassi usati nella formula, per esempio Euribor, tasso di riferimento della Banca centrale. Nei casi in cui la valuta del credito sia diversa dalla valuta nazionale del mutuatario, il creditore include informazioni sulla formula utilizzata per calcolare i differenziali dei tassi di cambio e la frequenza del loro adeguamento. Qualora si applichino tassi debitori diversi in circostanze diverse, le informazioni dovrebbero essere fornite in merito a tutti i tassi applicabili.

- 6) L'"importo totale da rimborsare" corrisponde all'importo totale che il consumatore deve pagare. È indicato come la somma dell'importo del credito e del costo totale del credito. Se il tasso debitore non è fissato per la durata del contratto, si sottolinea che l'importo è indicativo e può variare, in particolare in relazione alla variazione del tasso debitore. Sono illustrate le condizioni che disciplinano il prelievo dell'importo.
- 7) Qualora costituisca una condizione per il mutuo, al titolo "Importo massimo disponibile del mutuo in relazione al valore dell'immobile" è indicato il rapporto mutuo concesso/valore dell'immobile. Questo rapporto è accompagnato da un esempio in termini assoluti dell'importo massimo che può essere preso in prestito per un determinato valore dell'immobile.
- 8) Nei casi in cui il credito sia garantito da un'ipoteca sull'immobile o da una garanzia analoga o da un diritto legato al bene immobile, il creditore richiama l'attenzione del mutuatario su questo aspetto. Se applicabile, il creditore indica anche il valore presunto della garanzia e se occorra o meno eseguire una valutazione formale prima della concessione di un credito.

*Sezione "4. Costo totale del mutuo"*

- 1) Il riferimento al "tasso di interesse" corrisponde al tasso debitore.
- 2) Il tasso di interesse dovrebbe essere indicato come valore percentuale. Se il tasso di interesse è variabile e si basa su un tasso di riferimento, il creditore può indicare il tasso di riferimento e un valore percentuale del margine del creditore. Il creditore dovrebbe tuttavia indicare il valore del tasso di riferimento valido nel giorno di emissione dell'ESIS.

- 3) Alla voce "altre componenti del TAEG" sono elencati tutti gli altri costi contenuti nel TAEG, compresi i costi una tantum come diritti amministrativi, diritti di iscrizione dell'ipoteca e costi periodici come i diritti amministrativi annui. Il creditore elenca ciascuno dei costi per categoria (costi da pagare una tantum, costi da pagare periodicamente e compresi nelle rate, costi da pagare periodicamente ma non compresi nelle rate), indicandone l'importo, a chi devono essere pagati e in quale momento. Se l'importo non è noto, il creditore fornisce, se possibile, un'indicazione dell'importo o, in caso contrario, precisa in che modo l'importo sarà calcolato e avverte che l'importo fornito è solo indicativo. Se taluni costi non sono inclusi nel TAEG perché non sono noti al creditore, ciò dovrebbe essere posto in evidenza.
- 4) Il TAEG dovrebbe essere illustrato mediante un esempio rappresentativo che riporti tutte le ipotesi utilizzate per il calcolo di tale tasso; ove il consumatore abbia indicato al creditore uno o più elementi del credito che preferisce, quali la durata del contratto di credito e l'importo totale del credito, il creditore deve tenerne conto; se un contratto di credito prevede diverse modalità di prelievo con spese o tassi debitori diversi e il creditore si avvale delle ipotesi di cui all'allegato I, parte II, esso dovrebbe indicare che altri meccanismi di prelievo per detto tipo di contratto di credito possono comportare un TAEG più elevato. Se le condizioni per il prelievo sono utilizzate per il calcolo del TAEG, il creditore dovrebbe evidenziare le spese connesse ad altri meccanismi di prelievo che non sono necessariamente quelli utilizzati nel calcolo del TAEG.

#### *Sezione "5. Frequenza e numero dei pagamenti"*

- 1) Nei casi in cui i pagamenti siano effettuati su base regolare, ne viene indicata la frequenza (es.: mensile). Nei casi in cui la frequenza dei pagamenti non sia regolare, ciò deve essere chiaramente spiegato al mutuatario. Il numero dei pagamenti indicato copre l'intera durata del credito.

*Sezione "6. Importo di ciascuna rata"*

- 1) La valuta del mutuo deve essere chiaramente indicata.
- 2) Quando - nel corso del contratto di credito - l'importo delle rate può variare, il creditore specifica il periodo durante il quale l'importo della rata iniziale resta invariato e precisa quando e con quale frequenza varierà.
- 3) Nei casi in cui la valuta del credito sia diversa dalla valuta nazionale del mutuatario o il credito sia indicizzato alla valuta diversa dalla valuta nazionale del mutuatario, il creditore include esempi numerici che mostrino chiaramente come le variazioni del tasso di cambio possano incidere sull'importo delle rate. Gli esempi di variazioni del tasso di cambio devono essere realistici e simmetrici e includere un numero di casi sfavorevoli almeno pari al numero di casi favorevoli.
- 4) Qualora la valuta utilizzata per il pagamento delle rate sia differente dalla valuta del credito o l'importo di ciascuna rata espresso nella valuta nazionale del mutuatario dipenda dall'importo corrispondente in una valuta diversa, si indica chiaramente il tasso di cambio da utilizzare. È inoltre specificato il nome dell'ente che pubblica il tasso di cambio e il momento nel quale verrà calcolato il tasso di cambio applicabile.

*Sezione "7. Obblighi supplementari"*

- 1) In questa sezione il creditore menziona obblighi quali l'obbligo di assicurare l'immobile, di acquistare un'assicurazione sulla vita, di avere una domiciliazione dello stipendio o di acquistare un altro prodotto o servizio. Per ciascun obbligo il creditore specifica nei confronti di chi ed entro quando l'obbligo deve essere soddisfatto. Il creditore precisa inoltre la durata dell'obbligo, per esempio fino al termine del contratto di credito. Il creditore precisa inoltre per ciascun obbligo se gli eventuali costi che il consumatore deve pagare in relazione all'obbligo in questione sono compresi o meno nel TAEG (facendo riferimento ai costi corrispondenti indicati nella sezione 4, se applicabile).

- 2) Se applicabile, il creditore dovrebbe precisare che i servizi accessori possono essere acquistati da un fornitore scelto dal consumatore. Se tale possibilità è subordinata alla condizione che i servizi accessori rispondano a determinate caratteristiche minime, queste ultime dovrebbero essere descritte in questa sezione.
- 3) Se applicabile, il creditore informa il consumatore delle possibili conseguenze dell'annullamento dei servizi accessori richiesti in relazione al contratto di credito.
- 4) Se le condizioni illustrate sono necessarie per ottenere il credito alle condizioni offerte, il soggetto erogante informa il mutuatario della possibilità di ricevere un ESIS con condizioni di prestito differenti.

*Sezione "8. Estinzione anticipata"*

- 1) Se il credito può essere rimborsato anticipatamente, il creditore indica a quali condizioni, ove ve ne siano, il mutuatario può farlo.
- 2) Alla voce "onere di uscita", il creditore richiama l'attenzione del mutuatario su questo aspetto e ne indica l'importo. Nei casi in cui l'importo dell'indennizzo dipenda da diversi fattori, quali l'importo già rimborsato o il tasso di interesse vigente al momento dell'estinzione anticipata, il creditore spiega come l'indennizzo sarà calcolato. Il creditore fornisce almeno un esempio illustrativo atto a dimostrare al mutuatario il livello dell'indennizzo in possibili scenari diversi. Il creditore indica inoltre se vi siano altri costi oltre all'onere di rimborso anticipato, per esempio diritti amministrativi, diritti di chiusura della pratica, nonché la loro entità.
- 3) Se applicabile, il creditore indica se il mutuo può essere trasferito o meno a un altro immobile.

*Sezione "9. Altri importanti aspetti legali"*

- 1) Nei casi in cui esistono diritti specifici, per esempio di recesso, riflessione, portabilità (compresa la surrogazione) per il mutuatario in relazione alla conclusione dei contratti di credito, il creditore specifica le condizioni alle quali questo/i diritto/i è/sono subordinato/i, la procedura che il mutuatario deve seguire per esercitare tale/i diritto/i, tra cui l'indirizzo al quale la notifica di recesso deve essere inviata, e le spese corrispondenti (se applicabile).
- 2) Quando l'operazione viene offerta a distanza il consumatore è informato dell'esistenza o della mancanza del diritto di recesso.

*Sezione "10. Procedura interna di reclamo"*

- 1) Le informazioni sulla persona di contatto sono opzionali.

*Sezione "11. Conciliatore terzo"*

- 1) Il creditore illustra le ulteriori condizioni per presentare un reclamo.
- 2) Nel caso di contratti di credito con una componente transfrontaliera, il creditore fornisce un riferimento a FIN-NET.

*Sezione "12. Conseguenze per il mutuatario in caso di inosservanza degli obblighi previsti dal contratto di mutuo"*

- 1) Nei casi in cui l'inosservanza di uno qualsiasi degli obblighi legati al credito possa avere conseguenze finanziarie o legali per il mutuatario, il creditore descrive in questa sezione i diversi casi principali (es.: ritardi di pagamento/inadempimenti, mancato rispetto degli obblighi di cui alla sezione 7 "Obblighi supplementari") e indica dove si possono ottenere ulteriori informazioni.
- 2) Per ciascuno di questi casi, il creditore specifica, in termini chiari e facilmente comprensibili, le sanzioni o le conseguenze nelle quali si può incorrere. È opportuno fare riferimento anche alle conseguenze più gravi.

*Sezione "13. Informazioni supplementari in caso di commercializzazione a distanza"*

- 1) Se applicabile, questa sezione include una clausola sulla legge applicabile al contratto di credito e/o sul foro competente.

*Sezione "14. Supervisore"*

- 1) Sono indicate l'autorità o le autorità pertinenti per la vigilanza della fase precontrattuale della concessione del mutuo.

*Sezione "15. Tabella di ammortamento esemplificativa"*

- 1) Una tabella di ammortamento esemplificativa dovrebbe far parte dell'ESIS ed essere fornita al consumatore. Tuttavia, ai sensi del diritto nazionale, tale disposizione potrebbe non essere obbligatoria in caso di contratti di credito con un tasso debitore che non è fissato per l'intera durata del contratto.

Se applicabile, il creditore dovrebbe precisare che esiste il diritto di ricevere una tabella di ammortamento riveduta a certe condizioni. Il creditore dovrebbe spiegare chiaramente tali condizioni.

- 2) Se nel corso del contratto di credito il tasso di interesse può variare, il creditore indica, dopo il riferimento al tasso di interesse, il periodo nel quale il tasso di interesse iniziale rimarrà invariato.
- 3) La tabella da includere in questa sezione contiene le seguenti colonne: "piano di rimborso" (per esempio mese 1, mese 2, mese 3), "importo della rata", "interesse da pagare per ciascuna rata" "altre spese comprese nella rata" (se applicabile), "capitale rimborsato per ciascuna rata", e "capitale residuo dopo ciascuna rata".
- 4) Per il primo anno di rimborso le informazioni vengono fornite per ciascuna rata e alla fine del primo anno per ciascuna delle colonne viene indicato un totale parziale. Per gli anni successivi, il dettaglio può essere indicato su base annuale. Alla fine della tabella viene aggiunta una riga per il totale generale, che contiene gli importi totali per ciascuna colonna. L'importo totale pagato dal mutuatario (cioè la somma totale della colonna "importo della rata") viene chiaramente messo in evidenza e presentato come tale.

- 5) Nei casi in cui il tasso di interesse sia soggetto a revisione e l'importo della rata dopo ciascuna revisione sia ignoto, il creditore può indicare nella tabella dei rimborsi un importo della rata identico per l'intera durata del credito. In tal caso, il creditore richiama l'attenzione del mutuatario su questo aspetto differenziando visivamente gli importi noti da quelli ipotetici (es. con un carattere tipografico diverso, riquadri o ombreggiature). Inoltre, un testo chiaramente leggibile spiega per quali periodi e per quali motivi gli importi riportati nella tabella possono variare. Il creditore inoltre:
- i) specifica, ove opportuno, i limiti massimi o minimi applicabili;
  - ii) fornisce un esempio di come l'importo della rata varierebbe se il tasso di interesse aumentasse o diminuisse di 1 punto percentuale o di più punti percentuali, qualora ciò fosse più realistico in relazione alla portata delle normali variazioni del tasso di interesse; e
  - iii) se esiste un limite massimo, indica l'importo della rata nello scenario più sfavorevole.

### **Allegato III**

#### **Requisiti di conoscenza e competenza minimi**

1. I requisiti di conoscenza e competenza minimi per il personale dei creditori, degli intermediari del credito e dei rappresentanti designati (articolo 7) e per le persone coinvolte nella gestione degli intermediari del credito o dei rappresentanti designati (articolo 21, paragrafo 1 ter) dovrebbero comprendere almeno:
  - a) un livello adeguato di conoscenza dei prodotti di credito ipotecario e dei servizi accessori solitamente offerti a corredo di tali prodotti;
  - b) un livello adeguato di conoscenza delle leggi connesse ai contratti di credito per i consumatori;
  - c) un livello adeguato di conoscenza e di comprensione della procedura di acquisto immobiliare;
  - d) un livello adeguato di conoscenza della valutazione delle garanzie;
  - e) un livello adeguato di conoscenza dell'organizzazione e del funzionamento dei registri catastali;
  - f) un livello adeguato di competenza in materia finanziaria ed economica;
  - g) un livello adeguato di conoscenza degli standard di etica professionale;
  - h) un livello adeguato di conoscenza del processo di valutazione del merito di credito del consumatore.
2. Nella definizione dei requisiti di conoscenza e competenza minimi, gli Stati membri possono differenziare tra i livelli e i tipi di requisiti applicabili al personale dei creditori, al personale degli intermediari del credito o dei rappresentanti designati e alla dirigenza degli intermediari del credito o dei rappresentanti designati.
3. Gli Stati membri determinano l'adeguatezza del livello di conoscenza e competenza sulla base di:
  - a) qualifiche professionali, ad esempio diplomi, lauree, formazioni professionali, prove di competenza; o
  - b) esperienza professionale, che può definirsi come un numero minimo di anni di lavoro in settori riguardanti l'emissione, la distribuzione o l'intermediazione di prodotti creditizi.