



Confédération Européenne
de l'Immobilier



Professioni rappresentate: Agenti immobiliari, turistici, Mediatori Creditizi, Consulenti e Promotori immobiliari, Amministratori e Gestori di beni immobili.
C.F. 82013710460 www.fiaip.it

Sede Nazionale: Piazzale Flaminio, 9 - 00196 Roma - tel. 06.452.31.81 - fax 06.967.000.20 - presidenza nazionale@fiaip.it

Spett.le Banca d'Italia
Servizio Normativa e Politiche di Vigilanza
Divisione Normativa Primaria
Via Milano 53 – 00184 Roma
npv.normativa_primaria@bancaditalia.it

Roma, 28 agosto 2013
Prot. n. 1436-13/PR/SL/rm

Raccomanda anticipata e.mail

Oggetto: Osservazioni in merito al documento per la consultazione “Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti”

Con riferimento al documento in oggetto, al punto 5 “Mediatori Creditizi e Confidi”, si riporta quanto disposto dal punto 5.1 Mediatori Creditizi (sezione VIII), ossia “quando il mediatore creditizio consiglia al cliente operazioni o servizi di una banca o di un intermediario con cui ha stipulato una convenzione si applicano gli obblighi prescritti per l’offerta fuori sede di tali prodotti. In assenza di convenzione il mediatore creditizio che consiglia al cliente specifici servizi o operazioni è tenuto a consegnargli contestualmente il foglio informativo e, se prevista, la Guida. [omissis] Gli obblighi di trasparenza sopra previsti si applicano anche al caso in cui il mediatore creditizio, in conformità all’art. 13 del D.lgs. 141/2010 e successive modificazioni effettui la raccolta di richieste di finanziamento sottoscritte dai clienti per il successivo inoltro all’intermediario erogante.”

Sulla base di quanto sopra indicato, appare, quindi, possibile esercitare l’attività di mediazione con due diverse modalità operative, ossia “con” o “senza” convenzione tra mediatore e banca.

Nel primo caso troverebbe applicazione integrale il regime previsto per l’“offerta fuori sede”, mentre, nel secondo, il mediatore creditizio assolverebbe l’obbligo di fornire al cliente una corretta informazione precontrattuale, limitandosi a consegnare il Foglio Informativo e la Guida, se esistente.

Tale doppio regime a nostro avviso non è in alcun modo giustificato né corretto atteso che l’attività che deve svolgere l’Intermediario del Credito consiste SEMPRE nel mettere in relazione la banca e la potenziale clientela anche attraverso l’attività di consulenza, con la conseguenza che tale attività deve necessariamente essere esercitata con le medesime modalità operative al fine di

scongiurare ogni possibile rischio di creare una disparità di trattamento nei confronti dei consumatori.

Viene, inoltre, disposto che "per completezza, si richiama poi la disciplina sul credito ai consumatori (sezione VII), che qualifica espressamente i mediatori creditizi come intermediari del credito e prevede specifici obblighi di trasparenza e correttezza per il caso in cui il mediatore intervenga nella commercializzazione di un contratto di credito ai consumatori (ad esempio, il mediatore deve comunicare al finanziatore eventuali compensi percepiti dal consumatore, ai fini del calcolo del TAEG, ai sensi dell'articolo 125-novies, comma 3, del TUB)."

Sempre considerando l'ipotesi di un doppio modo di operare da parte dei mediatori creditizi non è chiaro come il mediatore creditizio che operi SENZA convenzione possa e debba comunicare al finanziatore il compenso che SICURAMENTE (non avendo compensi dal finanziatore) ha percepito dal consumatore ai fini del calcolo del TAEG.

Da qui discendono una serie di interrogativi: dovrebbe inviare una comunicazione con raccomandata A.R. al finanziatore? Chi assicura il consumatore e il finanziatore che la comunicazione del compenso è stata ricevuta, registrata e gestita? Entro quanto va inviata tale comunicazione per dar modo di inserirla nel calcolo del TAEG? Se si tratta di un finanziamento che necessita di rogito notarile (Mutuo Ipotecario ad esempio) chi dovrà mettere a conoscenza il finanziatore, affinché lo comunichi al notaio rogante, dell'importo del compenso percepito? Se il compenso già percepito incide in modo significativo sul TAEG tanto da spingerlo oltre il limite del tasso usura chi dovrà bloccare eventualmente il finanziamento? Di chi sarà il rischio reputazionale in merito a tale condotta comportamentale?

Alla luce delle considerazioni svolte, si ritiene, pertanto, che l'accordo scritto tra banca e mediatore creditizio sia l'atto indispensabile e fondamentale affinché si possa operare nel rispetto della normativa, soprattutto per dare trasparenza e correttezza al consumatore.

In assenza di accordi scritti tra banca e mediatore creditizio è impossibile sovrintendere l'attività posta in essere con il consumatore, parte più debole, che potrebbe non essere tutelato né nella parte relativa alla Trasparenza né per la parte costi (leggi TAEG).

Oltre a ciò sarebbe, inoltre, falsata la corretta competizione tra Intermediari del Credito atteso che vi sarebbero modi di operare diversi tra chi esercita sulla base di un accordo scritto o meno .

Distinti saluti

Samuele Lupidii
Vicepresidente Nazionale Mediazione Creditizia

Paolo Righi
Presidente Nazionale

Segreteria di Presidenza Nazionale

P.le Flaminio 9 – 00196 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06-967.000.20

E-mail: presidenzanazionale@fiaip.it

Le informazioni contenute nella presente mail (compresi gli indirizzi) e negli allegati sono riservate al destinatario indicato. A chi legge il presente avviso, se non è l'effettivo destinatario, o una persona autorizzata dal destinatario alla consegna della comunicazione, si notifica che è proibito qualsiasi uso, copia, distribuzione o divulgazione di quanto nella presente mail

contenuto, ai sensi dell' art. 616 del codice penale e al d.lgs 196/03 in materia di protezione dei dati personali. Se questa comunicazione Vi fosse pervenuta per errore, Vi preghiamo cortesemente di informarci dell'accaduto. In ogni caso le informazioni nella mail e negli allegati non vanno lette e la mail e gli allegati devono essere eliminati immediatamente. Qualora il Vostro nominativo non sia già tra quelli trattati da noi in quanto da Voi autorizzati, i Vostri dati saranno immediatamente cancellati una volta verificato l' errore.

Salva un albero. . . Non stampare questa e-mail se non è veramente necessario