

**Osservazioni al documento di consultazione della Banca d'Italia in tema di
credito immobiliare ai consumatori**

**“Disciplina di attuazione del Capo I-Bis, Titolo VI, del Testo Unico Bancario in
materia di credito immobiliare ai consumatori – Modifiche alle disposizioni di
Trasparenza”**

15 settembre 2016

Premessa e considerazioni generali

Si esprime apprezzamento per il documento posto in consultazione lo scorso 12 agosto da codesta Autorità recante la Disciplina di attuazione del Capo I-Bis, Titolo VI, del Testo Unico Bancario in materia di credito immobiliare ai consumatori – Modifiche alle Disposizioni di trasparenza.

Tra gli obiettivi delineati dalla Commissione UE con la Direttiva 2014/17/CE, recepita dal Titolo VI, Capo I-Bis del Testo Unico Bancario e oggetto di attuazione da parte della Banca d'Italia vi sono quelli della:

- creazione di un mercato unico dei crediti ipotecari relativi a beni immobili residenziali più trasparente ed efficiente anche nell'ottica di favorire lo sviluppo delle attività transfrontaliere;
- previsione di norme uniformi, flessibili ed eque volte a promuovere la sostenibilità nell'erogazione e assunzione del credito.

Al riguardo, si sottolinea in via preliminare come sia necessario – anche nella declinazione delle regole di trasparenza che governano il credito immobiliare ai consumatori - evitare gap normativi che possono concorrere a limitare la concorrenza delle imprese bancarie e finanziarie operanti in Italia rispetto a quelle operanti all'estero.

I gap normativi si traducono, infatti, in maggiori costi per il consumatore o in maggiori difficoltà di accesso al credito con conseguente riduzione della capacità di acquisto dell'abitazione.

Di seguito si riportano le osservazioni del mondo bancario italiano sul documento oggetto della presente consultazione (di seguito, Disposizioni).

Sezione II

Pubblicità e informazione precontrattuale

Nel documento di consultazione, quanto all'ambito di applicazione della Sezione II alle operazioni di credito immobiliare ai consumatori, la Banca d'Italia ha scelto di seguire la medesima impostazione seguita per il recepimento della disciplina sul credito ai consumatori (Direttiva n. 2008/48/CE) e quindi di escludere l'applicazione della presente Sezione ai contratti di credito immobiliare ai consumatori, salvo i richiami *ad hoc* che vengono espressamente effettuati nella Sezione VI-Bis. Nell'esprimere apprezzamento per tale impostazione, si segnala quanto segue.

- **Paragrafo 2. Guide Pratiche**

Il Paragrafo 2 della presente Sezione disciplina le Guide pratiche che gli intermediari devono mettere a disposizione. Con gli interventi di modifica l'attuale guida recante "i mutui ipotecari offerti ai consumatori" viene sostituita con la guida "il credito immobiliare ai consumatori" ("Il mutuo per la casa in parole semplici").

Si coglie l'occasione nel presente paragrafo per segnalare un tema che, più in generale, è stato riscontrato nel Documento di consultazione (e che verrà pertanto richiamato nei singoli paragrafi) con riferimento all'ambito di applicazione oggettivo.

In più parti del Documento di consultazione si fa riferimento al "mutuo" (vedi ad esempio anche lo standard delle Informazioni Generali, di cui si dirà successivamente) e non al credito immobiliare ai consumatori.

Ad avviso della scrivente, in linea generale sarebbe opportuno sostituire il riferimento al "mutuo" con quello al "credito immobiliare ai consumatori" nelle Disposizioni pertinenti, come definito dal Testo Unico Bancario e richiamato dalle stesse Disposizioni di trasparenza. Infatti, nell'ambito del credito immobiliare ai consumatori rientrano anche forme tecniche diverse dal mutuo, quali ad esempio l'apertura di credito ipotecaria o il leasing immobiliare che sono pertanto soggette alla medesima disciplina.

L'utilizzo del solo termine "mutuo" in alcuni passaggi delle Disposizioni – salvo che non vi siano specificità della disciplina connesse a questa sola forma tecnica – rischia di non definire correttamente l'ambito di applicazione delle nuove regole.

Con riferimento al presente paragrafo, si chiede pertanto di eliminare le parole "il mutuo per la casa in parole semplici, sostituendolo con le parole "il credito immobiliare ai consumatori in parole semplici" oppure di confermare che la guida avrà ad oggetto esclusivamente il credito immobiliare ai consumatori sotto la forma tecnica di mutuo per la casa.

- **Paragrafo 3. Fogli informativi**

Abrogazione Allegato 4B (Sezione II, Par. 3)

Le nuove Disposizioni prevedono l'abrogazione dell'allegato 4B (Prototipo foglio informativo del mutuo a consumatori), di fatto sostituito dal nuovo Allegato 3 (Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori).

Si chiede conferma del fatto che il format e i contenuti – con le dovute distinzioni e modifiche - dell’abrogato allegato 4B possano essere utilizzati come base per la redazione dei Fogli Informativi dei prodotti di credito diversi dal credito immobiliare ai consumatori, che continueranno ad essere soggetti alle norme di trasparenza ordinaria.

*** * ***

- **Paragrafo 8.2 (e Paragrafo 5.2.4 e Allegato 5C)**

La Sezione II, paragrafo 8.2 così recita “Il TAEG è calcolato secondo quanto previsto dalla disciplina in materia di credito per i consumatori (sezione VII, paragrafo 4.2.4 e Allegato 5B) o, in presenza di ipoteca su un bene immobile, secondo quanto previsto dalla disciplina in materia di credito immobiliare ai consumatori (sezione VI-bis, paragrafo 5.2.4 e Allegato 5C)”.

Si chiede conferma del fatto che le modalità del calcolo del TAEG secondo l’allegato 5 C) possano essere applicate ai finanziamenti garantiti da ipoteca e non soggetti alla disciplina sul credito immobiliare ai consumatori, compresi i mutui ipotecari alle imprese.

*** * ***

- **Paragrafo 6. Consegna di copia del contratto**

Al presente paragrafo è stato eliminato il comma che specificava: “Per i contatti di mutuo ipotecario offerti ai **clienti al dettaglio** la consegna della copia del contratto idonea per la stipula è gratuita a partire dal momento in cui viene concordata la data per la stipula presso il notaio.”

Si chiede di confermare che per i finanziamenti alle micro imprese si applicherà il regime del secondo alinea del paragrafo 6 Sezione II e che ai consumatori si applicherà il regime previsto dalla nuova sezione VI-bis.

*** * ***

Sezione VI-bis

Credito immobiliare ai consumatori

Paragrafo 2. Definizioni

- **Paragrafo 2. Definizione di contratto di credito:**

- a) la definizione riportata dalla Banca d’Italia riprende quella della norma primaria di cui all’art. 120-quinquies, comma 1, lett. c) del TUB.

Al riguardo, si chiede di chiarire espressamente se nel perimetro di applicazione rientrano, o meno, i finanziamenti finalizzati all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato a prescindere dalla loro natura residenziale e dall'esistenza o meno di ipoteca.

Di conseguenza, per il calcolo del TAEG si applicheranno le regole previste dall'Allegato 5 C.

b) Si chiede di declinare la definizione di "conservazione del diritto di proprietà", anche alla luce dell'esclusione dall'ambito di applicazione della disciplina in oggetto di quei contratti di credito, non garantiti, finalizzati alla ristrutturazione di un bene immobile residenziale.

c) Nella definizione di contratto di credito non si fa riferimento alla fattispecie dell'"accollo".

Si chiede in materia se la sostituzione del soggetto passivo dell'obbligazione rientri nell'ambito della disciplina in esame.

d) Si segnala infine che all'interno del paragrafo in commento non è stata riportata la definizione di "importo totale dovuto dal consumatore", sebbene la voce sia citata nel paragrafo 5.1 (Pubblicità). In tale contesto si chiede di confermare che la definizione di "importo totale dovuto dal consumatore" possa essere mutuata da quella riportata nella Sezione VII delle Istruzioni.

- **Paragrafi 2 e 6. Definizioni e disciplina dei Finanziamenti in valuta**

La definizione di "Finanziamenti in valuta" riportata nel paragrafo 2, riprendendo quanto previsto all'art. 120 quinquies, comma 1, lettera n) del TUB sembra ricomprendere non solo i finanziamenti denominati in una valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'UE, ma anche i finanziamenti in euro qualora sia diversa la valuta nella quale il mutuatario percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero avente corso legale nello Stato.

Peraltro, il paragrafo 6 nel disciplinare il diritto di conversione della valuta del mutuatario, richiamando quando previsto all'art. 120 quaterdecies del TUB, prevede che rientrino in quest'ambito solo i finanziamenti denominati in una valuta diversa dall'euro: *"Se il valore dell'importo del credito residuo o delle rate da rimborsare varia di oltre il 20 per cento rispetto a quello che risulterebbe applicando il tasso di cambio **tra la valuta in cui è denominato il finanziamento e l'euro** al momento della conclusione del contratto, il*

finanziatore ne informa il consumatore nelle forme previste ai sensi della sezione IV; con la medesima comunicazione, il consumatore è altresì informato del diritto di convertire il finanziamento in una valuta alternativa e delle condizioni per farlo".

Tutto ciò premesso, si chiede un chiarimento:

- (i) in merito all'ambito di applicazione della disciplina in esame ed in particolare se rientrano in quest'alveo solo i finanziamenti denominati in una valuta non euro. Qualora, infatti, la norma fosse applicabile anche ai finanziamenti in euro, sarebbe necessario garantire la conversione per tutte le possibili valute diverse dall'euro in caso di variazione del tasso di cambio pari o superiore al venti per cento rispetto al momento della conclusione del contratto appesantendo ulteriormente le attività in capo alla Banca. A fronte di un'analisi costi-benefici, riteniamo che le Banche potrebbero valutare di non offrire più finanziamenti in euro a consumatori percettori di un reddito in valuta diversa dall'euro. Ciò porterebbe, per esempio, a non concedere più mutui in euro ai "transfrontalieri" che lavorano oltre confine (es. Svizzera) e quindi con redditi incassati in valuta diversa dall'euro (es. Franco Svizzero), andando quindi a creare un danno per tali consumatori.

In alternativa, al fine di ridurre gli impatti, si richiede di limitare l'applicazione della norma esclusivamente a:

- redditi percepiti in una valuta (diversa dall'euro) di uno Stato membro dell'Unione europea;
- attività detenute in una valuta (diversa dall'euro) di uno Stato membro dell'Unione europea.

- (ii) se con il riferimento alla "residenza" si intenda quella anagrafica o "fiscale";

- (iii) che il momento per definire se un mutuo sia o meno denominato in valuta estera è quello della stipula, non rilevando quindi eventuali modifiche dello status in corso di ammortamento... (iv) Relativamente alla frase "Il diritto di conversione può essere esercitato dal consumatore quando la variazione del tasso di cambio è pari o superiore al venti per cento rispetto al momento della conclusione del contratto, secondo quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 120-quaterdecies del T.U.", si richiede di specificare se il diritto alla conversione:

- è consentito SOLO nel momento in cui il cambio è uguale o superiore al 20%; OPPURE
- una volta verificatosi l'evento (cambio uguale o superiore al 20%), si mantiene nel tempo (con conseguente "rischio" per il Cliente di richiedere la conversione in un momento per lui sfavorevole).

Si chiede da ultimo conferma che per "forme previste ai sensi della sezione IV" siano da intendersi il formato cartaceo o telematico e la periodicità annuale salva richiesta espressa del cliente.

- **Paragrafo 2. Definizione di intermediari del credito**

Al paragrafo 2, riprendendo quanto previsto all'art.120 quinquies, comma 1, lettera g) del TUB si definisce l'intermediario del credito come: *"l'agente in attività finanziaria, il mediatore creditizio nonché il soggetto, diverso dal finanziatore, che nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale, a fronte di un compenso in denaro o di altro vantaggio economico oggetto di pattuizione e nel rispetto delle riserve di attività previste dalla legge, conclude contratti di credito per conto del finanziatore ovvero svolge attività di presentazione o proposta di contratti di credito o altre attività preparatorie in vista della conclusione di tali contratti"*.

Al riguardo, si chiede conferma che le banche, gli intermediari finanziari, Posta Italiane SpA e i "dealer" non rientrino nella definizione di intermediari del credito anche qualora collochino crediti per conto di altri finanziatori in coerenza con quanto previsto dall'art. 12, comma 1, del D.lgs. 141/2010.

Si chiede altresì di chiarire che le attività di "consulenza" eventualmente svolte da un soggetto in via indipendente, restano escluse dalle "attività preparatorie" che le potrebbero ricondurre nell'alveo dell'intermediazione.

- **Paragrafo 3. Disposizioni di carattere generale. Ambito di applicazione**

- Il Paragrafo in parola, riprendendo quanto previsto dall'articolo 120-sexies, esclude dall'ambito di applicazione della presente disciplina "i 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 un TAEG inferiore a quello prevalente sul mercato e non offerto al pubblico in genere".

Al riguardo, si chiede di confermare che la presente disposizione sia volta a escludere dall'ambito di applicazione quei contratti di credito che la banca o l'intermediario finanziario concede ai propri dipendenti alle condizioni richiamate dalla definizione (senza interessi o a un TAEG inferiore a quello prevalente sul mercato e non offerto al pubblico in genere). Il chiarimento è necessario in considerazione del fatto che è previsto il requisito della concessione del finanziamento "al di fuori della sua attività principale" e che la banca o l'intermediario finanziario necessariamente hanno come attività principale l'erogazione del credito.

Nell'ipotesi in cui la presente lettura non fosse confermata, si chiede di chiarire che l'esclusione possa essere comunque applicabile nel caso di finanziamenti ai propri dipendenti che sono ad esempio collegati ad accordi sindacali, considerando tali finanziamenti al di fuori dell'attività principale della banca o dell'intermediario finanziario.

- **Si chiede altresì un chiarimento in merito alla possibilità di ricomprendere nell'ambito di applicazione i mutui a SAL ai consumatori (fermo restando che i mutui a SAL di natura edilizia erogati ai non consumatori sono esclusi da tale ambito di applicazione).**

- **Moratorie**

Fermo restando le esclusioni previste dall'art. 120 sexies, comma 1, lettera c, si chiede di confermare che le moratorie disciplinate *ex lege* o con accordo tra Associazioni di categorie e Autorità pubbliche (ad esempio, sospensione ex art. 1, comma 475 e ss. della Legge 244 del 2007 ovvero Ordinanza della Protezione Civile n. 388/2016, emanata a seguito del terremoto del Centro Italia), siano escluse dalla disciplina in parola in quanto le condizioni di concessione della sospensione non rientrano nell'ambito di discrezionalità della banca.

- **Rinegoziazioni**

Con riferimento alle rinegoziazioni, si chiede conferma che sono esclusi dall'ambito di applicazione della disciplina in esame, le rinegoziazioni che:

- che prevedono modifiche alle condizioni economiche (quali ad esempio la modifica del tasso d'interesse da fisso a variabile o viceversa)
- che prevedono la modifica della durata dell'ammortamento.

- **Si chiede inoltre di chiarire se, nell'ambito di applicazione del credito immobiliare ai consumatori debba o meno rientrare il contratto di credito concluso dopo il 01.07.16 (data di entrata in vigore delle disposizioni contenute nel D.lgs. 72/2016 attuativo della Direttiva) ma non rientrante ab origine nell'ambito applicativo, nel caso in cui venga acquisita successivamente l'ipoteca.**
- **Si chiede di chiarire se rientri o meno nell'ambito di applicazione un contratto di credito chirografario concluso ante 01.07.16:**
 - (i) **nel caso in cui sia, modificato successivamente a tale data in termini di condizioni economiche, modalità di rimborso ecc., laddove tali modifiche siano accompagnate dall'acquisizione dell'ipoteca;**
 - (ii) **nel caso in cui sia acquisita l'ipoteca dopo il 01.07.16, laddove la suddetta acquisizione non sia accompagnata dalla modifica di altre condizioni contrattuali.**

- **Paragrafo 3. Disposizioni di carattere generale. Disposizioni applicabili**

A) Nel penultimo periodo del presente paragrafo si richiamano le norme delle Sezioni diverse dalla Sezione VI-bis applicabili al credito immobiliare ai consumatori.

Con riferimento agli annunci pubblicitari codesta Autorità ha richiamato il paragrafo 5, Sez. II "annunci pubblicitari" delle disposizioni di trasparenza solo con riferimento a quegli annunci pubblicitari che non riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito.

Al riguardo si chiede di chiarire se nei messaggi pubblicitari che diversamente riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito e che rientrano nella disciplina in commento sia necessaria la frase "messaggio pubblicitario con finalità promozionale"

e il rimando ai Fogli Informativi (nel caso specifico alle “Informazioni generali”).

Si chiede quindi di confermare tale ricostruzione.

B) Con riferimento al Documento di sintesi in fase pre-contrattuale, si chiede di confermare che:

- **Il DDS pre-contrattuale non deve essere più reso per i contratti di credito in oggetto;** ciò in quanto l’unico richiamo che viene effettuato alla Sezione II è quello al paragrafo 2, che prevede le Guide; non è invece richiamata l’applicazione della Sezione II, paragrafo 7 che disciplina il DDS pre-contrattuale come frontespizio del contratto.

C) Con riferimento alle comunicazioni periodiche, il paragrafo 7 della presente Sezione prevede, tra l’altro, l’obbligo del finanziatore di fornire una Tabella di ammortamento aggiornata, almeno una volta l’anno. A tal fine, le Disposizioni richiamano le comunicazioni periodiche previste dalla Sezione IV. Tale ultima Sezione è inoltre richiamata per l’intero dal Paragrafo 3, della Sezione VI-bis.

Al riguardo, si segnala che il richiamo alla Sezione IV crea delle difficoltà operative e l’impostazione seguita si discosta da quella prevista in materia di credito ai consumatori, che non richiama la Sezione IV.

Infatti, la Sezione IV prevede l’invio del rendiconto e del Documento di sintesi delle condizioni economiche e prevede che il DDS sia aggiornato rispetto a quello unito al contratto e riporti le condizioni economiche in vigore.

Posto che – se ritenuta corretta la lettura sopra delineata - il DDS pre-contrattuale non viene consegnato, si chiede se:

- **sia sufficiente inoltrare il rendiconto annuale con in allegato la tabella di ammortamento aggiornata e per i contratti di credito a tasso variabile, anche le variazioni dei parametri, come specificato alla Sezione VI-Bis, paragrafo 7 comma 2.**

Questa soluzione appare in linea con la disciplina sul credito ai consumatori e presenta pertanto un minore impatto procedurale.

D) Con riferimento all’offerta fuori sede, **si chiede conferma che, non essendo richiamata la sez. II, par. 4, non sia necessario consegnare in caso di offerta fuori sede (intermediari del**

credito, o altri soggetti terzi/dipendenti della banca) la tabella TEGM, la Guida e l'informativa di cui all'allegato 3.

Paragrafo 5. Pubblicità e informazioni precontrattuali

Si segnala al terzo alinea un refuso, in quanto viene richiamato il paragrafo 5.5 che non è presente nell'ambito della Sezione.

Si chiede di chiarire quale debba essere il riferimento corretto.

5.1. Pubblicità

- (i) Il Paragrafo 5.1., in attuazione dell'art. 120-octies del Testo Unico Bancario, elenca le informazioni che debbono essere incluse negli annunci pubblicitari che riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito. Tra queste informazioni, alla lettera h) vi è la durata del contratto.

Al riguardo, **si chiede di precisare**, come previsto sia nella Direttiva sia nell'art. 120-octies, comma 2, lettera g), come segue "la durata del contratto, **se determinata**".

Si ritiene importante tale precisazione, oltreché per allineare completamente il testo delle Disposizioni con il Testo Unico Bancario e con la Direttiva, anche perché nella pubblicità, non necessariamente è già nota la durata del contratto e inoltre, il credito immobiliare ai consumatori potrebbe essere erogato anche attraverso un contratto a tempo indeterminato, si pensi al caso di un'apertura di credito ipotecario a revoca (e quindi in cui la durata non è determinata).

- (ii) L'art. 120-octies del Testo Unico Bancario, nel disporre al comma 3 che una serie di informazioni contenute nella pubblicità devono essere rese attraverso l'impiego di un esempio rappresentativo, delega – al successivo comma 4 – il CICR, su proposta della Banca d'Italia a precisare le caratteristiche delle informazioni da includere negli annunci pubblicitari, le modalità per la loro divulgazione e i criteri per la definizione dell'esempio rappresentativo.

In attuazione di quanto sopra, il Paragrafo 5.1 delle Disposizioni oggetto della consultazione stabilisce che "Le informazioni elencate alle lettere c), d), e), f), g), h), i), sono fornite attraverso un esempio rappresentativo; ai fini della definizione dell'esempio rappresentativo il finanziatore tiene conto delle caratteristiche del contratto di credito offerto, della tipologia di clientela cui è destinato, della domanda realisticamente attesa e delle modalità di rimborso del credito. L'esempio rappresentativo è redatto in modo chiaro e conciso, è

accompagnato dall'espressione "esempio rappresentativo"; l'esempio rappresentativo ha un'evidenza maggiore rispetto alle informazioni illustrate attraverso l'esempio".

Al riguardo si chiede di chiarire che cosa debba intendersi per "domanda realisticamente attesa" e in particolare in che modo e in quali termini tale elemento debba incidere sulla predisposizione dell'esempio rappresentativo.

Si ritiene infatti importante, in termini di compliance, avere delle indicazioni puntuali al riguardo, considerato che l'esempio rappresentativo, in sede di prima applicazione della Direttiva sul credito ai consumatori fu uno degli elementi su cui si concentrarono una serie di eccezioni agli intermediari europei, in quanto la Direttiva sul credito ai consumatori non forniva alcuna indicazione al riguardo.

Per tale ragione nella Direttiva sul credito immobiliare ai consumatori è stata espressamente prevista una delega agli Stati membri per dettare criteri con riferimento alla redazione di tale esempio.

Si ritiene inoltre che l'ampiezza dell'esempio rappresentativo e le sue caratteristiche dovrebbero essere distinte anche in funzione dello strumento utilizzato ai fini pubblicitari; infatti, ad esempio, l'utilizzo dello sms può avere esigenze di maggiore sinteticità e immediatezza rispetto a quello del sito internet.

Considerato che, quanto al set informativo di base, non può essere fatta alcuna distinzione sulla base dello strumento utilizzato a fini pubblicitari (e questo è stato confermato anche dalla Banca d'Italia con FAQ...relativamente alla disciplina sul credito ai consumatori), lo strumento utilizzato potrebbe tuttavia assumere rilevanza ai fini della definizione delle caratteristiche dell'esempio rappresentativo.

Infine, si chiedono chiarimenti in merito alla frase "l'esempio rappresentativo ha un'evidenza maggiore rispetto alle informazioni illustrate attraverso l'esempio" e nello specifico si chiede conferma che la frase sia da intendersi relativa alla sola dicitura "esempio rappresentativo" che dovrà quindi avere un'evidenza maggiore rispetto al contenuto dell'intero esempio.

5.2 Informazioni precontrattuali

• 5.2.1 Informazioni generali relative al contratto di credito

L'art. 120-novies del TUB prevede che "il finanziatore o l'intermediario del credito mette a disposizione del consumatore, in qualsiasi momento, un

documento contenente informazioni generali chiare e comprensibili sui contratti di credito offerti, su supporto cartaceo o altro supporto durevole. Il documento precisa anche:

- a) Le informazioni e le evidenze documentali che il consumatore deve fornire ai sensi dell'art. 120-undecies, comma 1 (valutazione del merito di credito) e il termine entro il quale esse devono essere fornite;
- b) L'avvertimento che il credito non può essere accordato se la valutazione del merito creditizio non può essere effettuata a causa della scelta del consumatore di non fornire le informazioni o gli elementi di verifica necessari alla valutazione;
- c) Se verrà consultata una banca dati, in conformità all'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196;
- d) Se del caso, la possibilità di ricevere servizi di consulenza

Il comma 6 del citato articolo delega il CICR, su proposta della Banca d'Italia, a dettare disposizioni attuative con riferimento al "contenuto, i criteri di redazione, le modalità di messa a disposizione delle informazioni precontrattuali".

Considerato quanto sopra, il paragrafo 5.2.1 dà attuazione alle informazioni generali.

Al riguardo, si evidenzia quanto segue:

- (i) Nell'elencazione delle informazioni generali si chiede di modificare la lettera c) che prevede che "è inoltre indicata la possibilità che il bene immobile sia ubicato in un altro Stato membro dell'Unione Europea", come segue:

"è inoltre indicata la possibilità **o meno** che il bene immobile sia ubicato in un altro Stato membro dell'Unione Europea".

Infatti, si ritiene necessario allineare il testo delle Disposizioni alla Direttiva che prevede l'indicazione "**ove applicabile**, della possibilità che il bene sia ubicato in un diverso Stato membro"; ciò anche al fine di evitare fraintendimenti sul fatto che le banche siano obbligate ad acquisire garanzia ipotecaria su beni immobili ubicati fuori dal territorio italiano.

- (ii) Nell'elencazione delle informazioni generali si chiede di modificare la lettera d) recante "la durata del contratto" con la seguente "**la possibile** durata del contratto".

L'inserimento della parola "possibile" è rilevante sia in quanto allinea la normativa nazionale a quella comunitaria (la Direttiva 2014/17/CE prevede infatti che nelle informazioni generali venga resa la "possibile

durata del contratto”), sia in quanto trattandosi di una informativa non ancora personalizzata e quindi resa alla generalità dei consumatori, si è in una fase nella quale la durata del contratto potrebbe non essere ancora nota. Specie per il credito immobiliare, la durata del contratto è valutata in funzione della singola situazione economica e finanziaria del consumatore che viene accertata solo in una fase successiva a quella in cui debbono essere rese le informazioni generali.

- (iii) Con riferimento alla modalità e allo strumento con cui assolvere all’obbligo di messa a disposizione delle informazioni generali, le Disposizioni effettuano la scelta di ritenere assolto l’obbligo con la messa a disposizione di un foglio standardizzato e allegato alle Disposizioni stesse.

Si ritiene l’impostazione della Banca d’Italia – che viene spiegata sia nel corpus del Documento di consultazione, sia nel documento di analisi d’impatto – pienamente condivisibile, in quanto consente di “preservare” il format sinora utilizzato per il Foglio Informativo, apportandovi le modifiche necessarie ad allinearne i contenuti alla nuova normativa.

Premesso ciò, di seguito si riportano le osservazioni sul format delle informazioni generali, sia relativamente al paragrafo in parola (5.2.1) sia con riferimento al Foglio standardizzato allegato (Allegato 3)

Al paragrafo 5.2.1. si prevede che “il finanziatore assolve agli obblighi previsti dal presente paragrafo attraverso il foglio contenente le informazioni generali sul mutuo offerto ai consumatori, redatto in conformità dell’Allegato 3”.

Al riguardo, analogamente a quanto già segnalato nel Paragrafo relativo alle Guide, si evidenzia come la dicitura “mutuo offerto ai consumatori” non copra l’intero ambito di applicazione del credito immobiliare ai consumatori.

Preservare tale espressione, nel caso delle informazioni generali, creerebbe inoltre criticità rispetto alle modalità su come assolvere l’obbligo informativo in caso di contratti diversi dal mutuo, per il quale sarebbe invece previsto il formato standardizzato.

Si chiede pertanto di modificare il citato periodo come segue “il finanziatore assolve agli obblighi previsti dal presente paragrafo attraverso il foglio contenente le informazioni generali **sul credito immobiliare** offerto ai consumatori, redatto in conformità dell’Allegato 3”.

La stessa osservazione riguarda di conseguenza anche l'Allegato 3 che mentre nell'incipit reca "Informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori", successivamente fa riferimento sia nel titolo "Mutuo" che nelle diverse voci, quali ad esempio "i tipi di mutuo e i loro rischi" esclusivamente al mutuo.

Anche nel merito delle singole voci del documento si fa riferimento esclusivamente al mutuo e, più in generale, il documento, muovendo dal format del Foglio Informativo mutui, sembra considerare solo tale forma tecnica. Si cita a titolo esemplificativo lo schema esemplificativo relativo al calcolo esemplificativo dell'importo della rata; quest'ultimo potrebbe non essere applicabile laddove si sia in presenza, ad esempio di un'apertura di credito ipotecaria che non prevede la rateizzazione.

Si chiede pertanto di rimodulare l'Allegato 3 prendendo in considerazione l'intero ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori e tenendo conto del fatto che le forme tecniche di erogazione e quelle contrattuali non si esauriscono nel mutuo. Si potrebbe inoltre ipotizzare, se ritenuto più opportuno, un secondo modulo standardizzato per i contratti di credito in oggetto erogati con forme tecniche diverse dal mutuo.

(iv) **Nell'elencazione delle informazioni generali, si chiede di modificare la lettera f), come segue:**

"per i finanziamenti in valuta estera, la valuta o le valute estere disponibili, con la spiegazione degli effetti che questi finanziamenti possono avere, se denominati in valuta, per il consumatore".

Si ritiene necessaria tale modifica per allineare completamente il testo a quello della Direttiva 2015/17/CE che risponde al fatto che da definizione generale, il concetto di finanziamento in valuta estera non è determinabile nella fase delle informazioni generali, dipendendo, piuttosto, dalla sussistenza di condizioni soggettive del consumatore, valutabili caso per caso.

- **Allegato 3. Importo massimo finanziabile**

- **si chiede di chiarire se con "Importo massimo finanziabile" si intenda il capitale totale concesso (al lordo, quindi, di eventuali altri costi finanziati) ovvero l'importo totale del credito (al netto quindi di tali eventuali costi finanziati, assimilandola alla definizione di "importo totale del credito" peraltro già richiesta nel box relativo a QUANTO PUO' COSTARE IL FIDO) e, nel secondo caso, se occorra dare**

specifica avvertenza al cliente riguardo alla presenza dei costi finanziati e, conseguentemente, del maggior importo di capitale da rimborsare;

- si chiede inoltre se è ritenuto possibile compilare alcune delle sezioni (in particolare, quella denominata "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito") tramite rimando ad un documento separato, specificamente dedicato alle informazioni e documenti richiesti per la generalità dei mutui/finanziamenti alla clientela – distinguendo tra consumatori e non consumatori – e non solo per i crediti inclusi nel perimetro del credito immobiliare ai consumatori (in modo da concentrare in questo solo documento l'informazione, senza doverla duplicare con oneri di manutenzione e rischi operativi di disallineamento).

- **Allegato 3. Informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori.**

La presente Sezione sotto il titolo "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG" cita "imposta di registro e tasse ipotecarie".

Al riguardo si chiede di confermare che non debbono essere indicate le aliquote per ogni imposta, in quanto si correrebbe il rischio che le banche non possano aggiornare tempestivamente le informazioni – che potrebbero essere diverse a seconda della tipologia di contratto – e che comporterebbe un aggravio importante dell'analisi del regime fiscale peculiare.

Si chiede pertanto che al fine di non dare informazioni imprecise e/o non aggiornate sia invece data la possibilità nelle Disposizioni di indicare più genericamente, anche per l'imposta sostitutiva ex artt. 15 e seguenti DPR 601/1973: "secondo quanto previsto dalla normativa fiscale applicabile tempo per tempo vigente".

Si chiede, inoltre, di confermare che le informazioni generali possano essere messe a disposizione anche avvalendosi di apparecchiature tecnologiche ai sensi della Sez II, § 3 delle Disposizioni.

Visto anche quanto previsto nella nota di redazione n.1 dell'Allegato 3 ("Riportare solo i tipi di mutuo, con i relativi rischi, cui il foglio contenente le informazioni generali si riferisce") si chiede, altresì, di confermare che gli intermediari possono utilizzare un unico documento, conforme all'Allegato 3,

contenente le informazioni relative alle tipologie presenti in catalogo dello specifico contratto di credito immobiliare offerto (es : per il mutuo potranno essere trattati in un unico foglio delle Informazioni Generali sul credito immobiliare ai consumatori sia i prodotti di mutuo a tasso fisso, che a tasso variabile e a tasso misto commercializzati).

Si chiede inoltre di precisare, tra le regole relative alla formulazione delle esemplificazioni, che le variazioni di tasso in aumento o al ribasso di due punti percentuali previste dal format possano tenere conto delle eventuali clausole "cap" e/o "floor" presenti nel contratto.

* * *

- **5.2.2 Informazioni personalizzate**

Nel paragrafo in oggetto, la Banca d'Italia attua la disciplina dell'informativa pre-contrattuale personalizzata di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 120-novies.

Il presente paragrafo prevede che "il finanziatore fornisce al consumatore le informazioni personalizzate necessarie per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne gli effetti e prendere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto.

Le informazioni personalizzate sono fornite su supporto cartaceo o altro supporto durevole attraverso la consegna del modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato", redatto in conformità del modello previsto nell'Allegato 4E.

Il modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato" è **consegnato al consumatore tempestivamente, dopo che quest'ultimo ha fornito le informazioni necessarie riguardanti le sue esigenze, la sua situazione finanziaria e le sue preferenze, ai sensi dell'articolo 120-undecies, comma 1, del T.U., e comunque in tempo utile, prima che il consumatore sia vincolato da un contratto di credito o da un'offerta**. L'avvenuta acquisizione del documento da parte del consumatore è attestata per iscritto o attraverso altro supporto durevole, che riporta l'indicazione della data di avvenuta consegna. Le informazioni aggiuntive che il finanziatore o l'intermediario del credito debba o voglia fornire al consumatore sono riportate in un documento distinto".

La proposta di **un'offerta vincolante** per il finanziatore è fornita al consumatore su supporto cartaceo o altro supporto durevole e include la bozza del contratto di credito; la proposta è accompagnata dalla consegna del modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato" se:

PP Osservazioni al documento di consultazione della Banca d'Italia in tema di credito immobiliare ai consumatori

- il modulo non è stato fornito precedentemente al consumatore; o
- le caratteristiche dell’offerta sono diverse da quelle contenute nel modulo denominato “Prospetto informativo europeo standardizzato” precedentemente fornito al consumatore”.

Di seguito si svolgono alcune osservazioni relative al processo delineato dalla Banca d’Italia sulle quali si chiede conferma.

La Direttiva e di conseguenza il TUB e le Disposizioni fanno riferimento a tre elementi che rilevano ai fini di questa sezione e sui quali è importante comprendere, anche dal punto di vista operativo, sia la disciplina che le fasi temporali in cui debbono operare:

il **PIES** (informativa personalizzata), l’**offerta vincolante** e il **periodo di riflessione**.

A) Tempistica di consegna del PIES. Con riferimento alla tempistica di consegna del PIES il momento individuato ai fini della consegna e del relativo assolvimento delle informazioni pre-contrattuali personalizzate è caratterizzato da due presupposti e in particolare che il PIES sia consegnato tempestivamente

- **dopo** che il consumatore ha fornito le informazioni necessarie riguardanti le sue esigenze, la sua situazione finanziaria e le sue preferenze, ai sensi dell’articolo 120-undecies, comma 1, del T.U.
- e **comunque in tempo utile, prima che il consumatore sia vincolato** da un contratto di credito o da un’offerta.

Sebbene sia pertanto possibile la consegna del PIES in una fase antecedente all’offerta (in quanto la stessa normativa primaria e le Disposizioni prevedono anche che il PIES debba accompagnare l’offerta laddove non sia stato fornito precedentemente al consumatore o se le caratteristiche dell’offerta sono diverse da quelle contenute nel PIES precedentemente fornito al consumatore), **si chiede di confermare che sia sufficiente, ai fini dell’assolvimento dell’obbligo di consegna dell’informativa personalizzata, consegnare il PIES contestualmente all’offerta vincolante e quindi a valle dell’assunzione della Delibera, specificando altresì se il cliente - nella fase precedente - ha il diritto di richiedere e ottenere il PIES o se ciò costituisca (almeno nella fase ante offerta vincolante) una mera facoltà per la banca.**

Ciò in quanto le Disposizioni, pur prescrivendo una consegna tempestiva del PIES al consumatore la subordinano comunque al fatto che il consumatore abbia fornito le informazioni necessarie sulle sue esigenze,

preferenze e sulla sua situazione finanziaria; le Disposizioni sembrerebbero quindi collocare la consegna del PIES in una fase più avanzata rispetto al primo contatto con il Cliente o all'avvio dell'istruttoria (riferimento alle informazioni sulla situazione finanziaria).

B) Offerta vincolante e periodo di riflessione

Le Disposizioni chiariscono che:

- L'offerta vincolante è un documento diverso dal PIES, sulla quale tuttavia non vengono fornite indicazioni di dettaglio
- Che la consegna dell'offerta costituisce il *dies a quo* per la decorrenza del periodo di riflessione

Considerato quanto sopra si chiede:

- **di chiarire se la vincolatività dell'offerta riguardi sia le condizioni economiche che contrattuali e se tale vincolatività si concretizzi solo nell'obbligo di mantenere ferme le citate condizioni nei sette giorni, ovvero nell'obbligo di stipula del contratto di mutuo, laddove il consumatore accetti nei sette giorni**
- **di confermare che, laddove l'offerta vincolante implichi un obbligo di erogazione da parte della banca, essa possa essere comunque condizionata – ai sensi della disciplina civilistica – alla permanenza dei presupposti sulla base dei quali le condizioni economiche e contrattuali sono state offerte; in particolare si fa riferimento sia alla situazione personale, economico-finanziaria del cliente, sia allo stato e alle caratteristiche dell'immobile dato in garanzia**
- **di confermare che i contenuti dell'offerta vincolante possano essere liberamente definiti dalla singola banca e che essa possa – quanto alle condizioni economiche – rinviare direttamente al PIES allegato e alla bozza di contratto per le condizioni contrattuali**
- **di confermare la possibilità che la bozza di contratto possa essere consegnata "in bianco" e cioè priva delle generalità dei contraenti e delle altre condizioni già presenti nel PIES, al fine di ridurre gli adempimenti procedurali delle banche**
- **di esplicitare che le spese sostenute per l'istruttoria e per la valutazione dell'immobile siano addebitabili al consumatore qualora questi non accetti l'offerta della banca.**

• **5.2.2. Informazioni personalizzate. Tabella di ammortamento**

Viene previsto che il "Prospetto informativo europeo standardizzato" include una tabella di ammortamento esemplificativa che riporta:

- L'importo delle rate, gli interessi ed eventuali altre spese incluse nella rata, il capitale rimborsato per ciascuna rata e il capitale residuo dopo il pagamento di ciascuna rata
- Il piano di ammortamento del capitale, che rappresenta la ripartizione di ciascun rimborso periodico.

Al riguardo si chiedono chiarimenti rispetto al secondo bullet (piano di ammortamento del capitale, che rappresenta la ripartizione di ciascun rimborso periodico).

Tra l'altro la citata voce non sembra essere contemplata nemmeno nelle indicazioni di compilazione del PIES, in particolare, con riferimento alla Sezione 7 del documento che spiega la Tabella di ammortamento.

• **5.2.2. Informazioni personalizzate. Informativa sulla clausola di cui all'articolo 120-quinquiesdecies, comma 3, del TUB**

Le Disposizioni stabiliscono, al presente paragrafo, che nelle informazioni personalizzate (PIES), in caso di operazione che prevede il patto marcano, devono essere tra l'altro fornite al cliente, mediante un documento a parte (ad esempio allegato al PIES), informazioni sui vantaggi e gli svantaggi della scelta di aderire al patto in confronto con l'ipotesi di "non adesione" (ad esempio e tipicamente: tra i vantaggi, la possibilità di conseguire migliori condizioni di tasso; tra gli svantaggi, la perdita dell'immobile in caso di inadempimento in tempi più rapidi di quelli che sarebbero previsti in caso di azione esecutiva).

Con riferimento a tale previsione si propone di modificare l'informazione che la banca deve rendere al consumatore eliminando il seguente inciso: "l'inserimento della clausola nel contratto di credito può comportare l'applicazione di condizioni più favorevoli ma rendere più rapida l'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore in caso di inadempimento del consumatore". Si propone, conseguentemente, l'eliminazione dei relativi riferimenti contenuti nel box illustrativo.

Il mantenimento di questo inciso appare fuorviante per il consumatore, in quanto lascerebbe intendere che l'inserimento di tale clausola recherebbe

vantaggi solo e sempre alla banca, consentendo, in ragione di ciò, l'applicazione di condizioni più favorevoli al cliente.

In realtà si ricorda che l'art. 120 novies, comma 6, lettera d) del TUB richiede espressamente che il consumatore debba ricevere informazioni sul contenuto e sui possibili effetti del patto, con ciò limitando l'informativa ad un contenuto di carattere oggettivo. Tale informativa quindi non può estendersi all'indicazione di presunti vantaggi e svantaggi (indicazione questa che comunque implica una valutazione di carattere soggettivo) che questa clausola potrebbe comportare per il consumatore e/o per la banca, tenuto conto che la normativa primaria non collega in alcun modo l'inserimento della clausola a condizioni più favorevoli.

Tutto ciò premesso, nell'ottica di tener conto di quanto espressamente richiesto dal citato art. 120 novies, comma 6, lettera d) del TUB, si propone di prevedere un'informativa in merito al contenuto e agli effetti dell'accordo di cui all'art. 120-quinquiesdecies. In particolare, andrebbe indicato che la clausola in oggetto prevede, in caso di inadempimento del consumatore – definito come mancato pagamento di un ammontare equivalente a diciotto rate mensili - il trasferimento al finanziatore del bene immobile oggetto della garanzia reale o dei proventi della vendita dello stesso, con la conseguente estinzione dell'intero debito del consumatore anche se il valore dell'immobile ovvero l'ammontare dei proventi della vendita dello stesso è inferiore al debito residuo. Se invece il valore dell'immobile come stimato dal perito (in caso di acquisizione da parte della banca dell'immobile stesso) ovvero l'ammontare dei proventi della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza.

Inoltre si chiede di:

- **anticipare la resa di tali informazioni al momento della messa a disposizione delle "informazioni generali".**

Infatti, la consegna del PIES presuppone che tra cliente e banca si sia già svolta una trattativa che ha portato il cliente a scegliere il prodotto tra quelli offerti dalla banca e a indicare le sue esigenze, e la banca a definire le condizioni economiche personalizzate dell'operazione, mentre per consentire al cliente di esercitare, in piena consapevolezza degli effetti, la scelta tra le due versioni dello stesso prodotto offerto dalla Banca: quella "con" e quella "senza" patto sembra più opportuno renderle in un fase antecedente.

Questa soluzione potrebbe portare anche ad un'opportuna "standardizzazione" delle informazioni da fornire alla clientela, allo stesso modo di quello che attualmente già avviene per la sezione CHE COS'È IL MUTUO del prototipo standard di FI per mutui ai consumatori (all. 4B) e di

quello che è previsto che sarà per la stessa sezione del nuovo mod. "Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto a consumatori" (All. 3).

Tra l'altro, il format delle informazioni generali già contempla, nella Sezione "Conseguenze dell'inadempimento per il cliente" un'informazione sull'esistenza di tale clausola, nel quale non vi è alcun riferimento alle condizioni vantaggiose per il cliente.

5.2.4 Tasso annuo effettivo globale

Nel presente paragrafo viene disciplinato il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG); nell'apprezzare l'allineamento che si è inteso perseguire – con i necessari distinguo connessi alla diversa tipologia di finanziamento - rispetto alla disciplina del TAEG nel credito ai consumatori, si segnala quanto segue.

- Nel prevedere ciò che deve essere escluso dal TAEG si precisa che "dal TAEG sono comunque escluse:

- le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare per la mancata esecuzione degli obblighi stabiliti nel contratto di credito (...)"

Non si specifica invece, diversamente da quanto fatto nel credito ai consumatori (Sezione VII, Paragrafo 4.2.4 delle Disposizioni), che in queste eventuali penali sono "**compresi gli interessi di mora**".

Si chiede pertanto, ai fini di una maggiore chiarezza di integrare la frase come segue: "dal TAEG sono comunque escluse:

- le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare per la mancata esecuzione degli obblighi stabiliti nel contratto di credito, compresi gli interessi di mora".

Tale integrazione è anche utile ai fini di una più esplicita coerenza tra quanto indicato nel presente paragrafo e quanto correttamente riportato nell'Allegato 3 (Informazioni generali), nel quale nella sezione "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG" è espressamente riportato come prima voce il "tasso di mora".

- Con riferimento alla seguente frase "Nel costo totale del credito sono inclusi anche i costi di apertura e tenuta di un conto, i costi relativi all'utilizzazione di mezzi di pagamento che permettano di effettuare pagamenti e prelievi e tutti gli altri costi relativi alle operazioni di pagamento, qualora sia obbligatorio aprire un conto o, se il consumatore ne ha già uno in essere, mantenerlo per ottenere il credito alle condizioni contrattuali offerte", si richiede che:

analogamente a quanto previsto dalle disposizioni del TAEG per il credito a consumatori della sezione VII, sia specificato quali costi relativi al conto corrente debbano essere inclusi in caso di apertura di credito in conto corrente (solo quelli connessi con l'utilizzo o il rimborso del credito).

Si chiede inoltre, sempre ai fini di allineamento con quanto previsto nella disciplina sul credito ai consumatori, di confermare l'estensibilità delle risposte fornite da Banca d'Italia nella FAQ 10.3.3 anche alla disciplina in parola.

Si chiede anche di confermare che le disposizioni in materia di calcolo del Taeg, contenute nelle disposizioni e nell'Allegato 5C, troveranno applicazione contestualmente all'entrata in vigore del provvedimento.

Si fa riferimento al passaggio seguente in cui si dispone che "Dal calcolo del TAEG sono comunque escluse (...) le spese **diverse dal prezzo di acquisto** che competono al consumatore in relazione all'acquisto del bene immobile o del terreno (ad es. le imposte di registro, ipotecaria e catastale)".

Una siffatta formulazione, secondo un'interpretazione letterale, parrebbe far intendere che nel novero delle suddette spese non rientrerebbe il prezzo d'acquisto dell'immobile, il quale, pertanto, andrebbe considerato ai fini del calcolo del TAEG. Tale interpretazione non trova riscontro né nella normativa comunitaria né nel Testo Unico Bancario. Analoga previsione è presente esclusivamente nella disciplina del Credito ai consumatori, che rappresenta una forma tecnica diversa da quella del credito immobiliare ai consumatori per il quale, nell'ambito del credito fondiario, è previsto un limite di erogazione rispetto al valore di mercato dell'immobile.

Si chiede infine di chiarire il riferimento, al paragrafo II, lettera f) alle "carte di debito addebito differito o di carte di credito", considerato che l'Allegato 5 C) trova applicazione ai contratti di credito immobiliare ai consumatori e agli altri finanziamenti in presenza di un'ipoteca su un bene immobile.

* * *

Paragrafo 5.3. Valutazione del merito creditizio del consumatore

Il penultimo periodo del presente paragrafo, nel riprendere – sebbene senza citare l'art. 118 del Testo Unico Bancario – i contenuti di cui all'articolo 120-

PP Osservazioni al documento di consultazione della Banca d'Italia in tema di credito immobiliare ai consumatori

undecies del TUB, stabilisce che “Il finanziatore non risolve il contratto di credito in ragione del fatto che la valutazione del merito creditizio è stata condotta scorrettamente o che le informazioni fornite dal consumatore prima della conclusione del contratto erano incomplete. Il finanziatore non modifica le condizioni del contratto di credito in senso sfavorevole al consumatore in ragione del fatto che la valutazione del merito creditizio è stata condotta scorrettamente. Questa disposizione non si applica se è provato che il consumatore ha intenzionalmente omesso di fornire o ha falsificato le informazioni rilevanti ai fini della valutazione del merito creditizio”.

Al riguardo si chiede di confermare che nel caso di intenzionale omissione da parte del cliente di fornire o di falsificare le informazioni rilevanti ai fini della valutazione del merito creditizio, sia possibile variare in senso sfavorevole al cliente stesso anche il tasso di interesse.

Infatti, in assenza di espressi chiarimenti sul punto – richiamando la ratio della norma ed anche la necessità di una uniformità di regolamentazione sul punto a livello comunitario – si esprime la preoccupazione che la lettura congiunta dell’art. 120-undecies, comma 3, TUB e dell’art.118, comma 1, TUB (richiamato dalla prima norma) possa portare a limitare la facoltà di modifica alle sole condizioni diverse dal tasso di interesse (per quanto irragionevolmente, essendo il tasso la principale condizione legata alla valutazione di meritevolezza creditizia del cliente).

- **Paragrafo 7. Comunicazioni alla clientela**

La seconda parte del paragrafo in questione prevede che:

“Fermo restando quanto previsto dall’articolo 118 del T.U., per le variazioni del tasso di interesse che discendono direttamente da variazioni del valore del tasso di riferimento, il contratto può prevedere che – se il nuovo valore del tasso di riferimento è reso pubblico con mezzi appropriati ed è disponibile presso le dipendenze del finanziatore – le informazioni sulle variazioni del tasso di interesse siano fornite periodicamente in forma scritta, su supporto cartaceo o altro supporto durevole preventivamente accettato, in conformità di quanto previsto dalla sezione IV”

Risulta difficile contestualizzare la facoltà (“il contratto può prevedere...”) attribuita e disciplinata con tale previsione, che sembrerebbe avere lo scopo di “esonere” la banca dall’invio di comunicazioni personalizzate e con frequenza maggiore di quelle annuali che, al contempo, non risultano essere richieste.

Sarebbe auspicabile un chiarimento della portata della sopra citata previsione; comunque si chiede conferma del fatto che la comunicazione relativa alle variazioni del valore del tasso di riferimento fatta annualmente sia in ogni caso sufficiente.

- **Paragrafo 8. Inadempimento del consumatore**

Nel presente paragrafo, le Disposizioni recepiscono gli Orientamenti dell'EBA su morosità e pignoramenti del 19 agosto 2015.

Al riguardo:

- **si chiede di chiarire espressamente che gli interessi di mora non rientrano tra gli oneri derivanti dall'inadempimento, per i quali l'art. 120-quinquiesdecies, comma 2, TUB ha introdotto una misura massima pari ai costi sostenuti a causa dell'inadempimento stesso.**

Deve infatti tenersi conto della particolare natura degli interessi di mora che remunerano non solo e non tanto attività amministrative interne di recupero del credito, ma anche costi finanziari legati al ritardato recupero della provvista erogata (costi, tra l'altro, difficilmente stimabili ex ante).

- si segnala il rilevante impatto, in termini sia organizzativi e di costo, sia di rischio per eventuali contestazioni di mancata ricezione, del nuovo obbligo che si vorrebbe introdurre riguardante l'invio della citata comunicazione informativa nel caso di reiterato ritardo nel pagamento delle rate. Ove l'Autorità ritenga di non poter prescindere da tale formalità (se del caso sostituendola con un più generico obbligo di adottare misure organizzative idonee a realizzare un risultato equivalente), **si chiede che venga quanto meno rimossa la specificazione che debba trattarsi di una comunicazione "apposita", consentendo di inserirla in altre comunicazioni dirette al cliente, magari aggiungendo un obbligo di dare a questa parte del messaggio un particolare rilievo (ad es. con richiami di attenzione in grassetto, o altri accorgimenti grafici di pari evidenza).**

- **Paragrafo 10. Requisiti di professionalità per il personale**
- **Si richiedono chiarimenti circa la nota (1): "Dopo il 21 marzo 2019, la valutazione del livello adeguato di conoscenza e competenza non è**

basata unicamente sulla condizione di cui alla lettera b” e nello specifico conferma del fatto che sino al 21/03/2019 l’esperienza professionale di almeno 2 anni potrebbe rappresentare l’unico metodo per accertare il livello di conoscenza e competenza del personale.

Si richiedono maggiori specifiche circa l’accertamento tramite “apposito colloquio” di cui al seguente punto: “adeguata conoscenza in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecniche, accertata dal finanziatore tramite un apposito colloquio”; in particolare si chiede di indicare come dar seguito alle indicazioni fornite circa i gradi di conoscenza (adeguata ed elevata) che il finanziatore deve accertare essere in possesso del personale preposto:

- alla valutazione del merito creditizio del consumatore;
 - alla commercializzazione dei contratti di credito;
 - all’assistenza al consumatore;
 - alla gestione dei reclami presentati dai consumatori.
- **Si richiede inoltre di chiarire espressamente se il personale preposto all’assistenza al consumatore ed alla gestione dei reclami presentati dai consumatori debba avere maturato esperienza professionale diretta di almeno 2 anni in settori riguardanti l’erogazione, la distribuzione o l’intermediazione di prodotti creditizio o è sufficiente avere maturato l’esperienza professionale (anche non continuativa) relativa a questi argomenti nell’ambito della rispettiva attività (assistenza e reclami).**
 - Relativamente al punto 2, lettera a), romanino iii (“adeguata conoscenza in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecniche, accertata dal finanziatore tramite un apposito colloquio”), **si richiede sia possibile utilizzare, in luogo del colloquio, una rilevazione a distanza tramite apposito questionario individuale.**

Allegato 4E PIES

- **Sezione 3 – Importo del credito.**

Con riferimento alla prima voce richiesta nella sezione 3 (importo del credito), sarebbe opportuno chiarire se è attesa l’indicazione del capitale totale concesso (al lordo, quindi, di eventuali altri costi finanziati) ovvero dell’importo totale del credito (al netto quindi di tali eventuali costi finanziati), come parrebbe dal considerando n.19 della Direttiva e dal quasi totale allineamento all’impianto già adottato per attuare la CCD – in questo caso nel

PIES mancherebbe l'informazione sull'importo capitale da rimborsare da parte del cliente, su cui si basa il piano di ammortamento contrattuale.

Ancora con riferimento alla medesima sezione 3, per quanto riguarda le voci "Valore stimato del bene immobile ai fini della predisposizione del presente prospetto informativo" e "Importo massimo possibile del credito in relazione al valore dell'immobile o valore minimo dell'immobile per ottenere il credito dell'importo indicato" si chiede all'Autorità di confermare che esse possono essere compilate in modo differente prima e dopo la valutazione immobiliare e del merito creditizio, nella prima fase in termini generali facendo riferimento alle policy creditizie ordinarie della Banca (evidenziando nel testo la riserva sulle valutazioni in corso), nella seconda fornendo le indicazioni di dettaglio sia sul LTV riconosciuto al cliente in esito alle predette valutazioni).

- **Sezioni 5, 6, 7**

Si richiedono ulteriori chiarimenti per la compilazione del PIES in relazione ai finanziamenti non rateali (ad esempio aperture di credito) in riferimento alle seguenti sezioni:

- **Sezione 5. Frequenza e numero delle rate**
- Sezione 6. Importo di ciascuna rata
- Sezione 7. Tabella di ammortamento esemplificativa.

- **Sezione 7**

- Il punto 1) delle istruzioni di compilazione relative alla Sezione 7 così recita:

"In questa sezione il finanziatore indica la circostanza che il consumatore ha il diritto di ricevere una tabella di ammortamento aggiornata con la precisazione delle condizioni alle quali è soggetto tale diritto".

Ferma la gratuità della consegna sancita nel paragrafo 7 della sezione Vi-bis, si richiede di specificare quali possano essere le ulteriori "condizioni alle quali è soggetto tale diritto".

- Il punto 4) delle istruzioni di compilazione relative alla Sezione 7 chiarisce che il costo totale del credito per il consumatore è la somma totale della colonna <<importo della rata>>, dove l'<<importo della rata>> è costituito dalla somma tra <<interesse da pagare per ciascuna rata>>, <<altre spese comprese nella rata>> e << capitale rimborsato per ciascuna rata>>.

Tale definizione tuttavia comporterà il calcolo di un valore che non potrà coincidere con il costo totale del credito così come definito al paragrafo 2, in quanto non comprenderà i costi *una tantum*, non inclusi nell'importo della rata.

- **Si chiede conferma che la la tabella di ammortamento esemplificativa (che si compone di numerose pagine) debba essere inserita in questo punto del PIES, oppure se può essere allegata in calce a quest'ultimo, rendendo così il documento maggiormente consultabile e fruibile per i consumatori.**