

Prot. 163/2016

Spett.le Banca d'Italia
trasmesso a mezzo PEC
all'indirizzo: ram@pec.bancaditalia.it

Roma, 15 settembre 2016

Oggetto: Osservazioni dell'Associazione Italiana Leasing in merito alle modifiche alle disposizioni di Trasparenza dettate in attuazione delle disposizioni del capo I-bis, titolo VI del Testo Unico Bancario in tema di credito immobiliare ai consumatori.

Con riferimento ai documenti oggetto di pubblica consultazione in materia di credito immobiliare ai consumatori, come introdotto con la Direttiva 2014/17/UE e recepito mediante il decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, si sottopongono le osservazioni che l'Associazione ha formulato con riferimento alle proposte di modifiche alle disposizioni di Trasparenza.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi eventuale necessità di confronto o approfondimento in merito alle osservazioni esposte nell'unito appunto.

Porgiamo cordiali saluti.

Il Direttore Generale
Dott. Gianluca De Candia

Osservazioni dell'Associazione Italiana Leasing in merito alle modifiche alle disposizioni di Trasparenza dettate in attuazione delle disposizioni del capo I-bis, titolo VI del Testo Unico Bancario in tema di credito immobiliare ai consumatori.

Dall'esame del testo normativo della Direttiva comunitaria 2014/17/UE, come attuata a mezzo del D. Lgs. 72/2016, rileviamo innanzi tutto che le finalità della stessa sono quelle di garantire un elevato livello di protezione dei consumatori che sottoscrivono contratti di credito aventi ad oggetto beni immobili, nonché contribuire a determinare un quadro normativo armonizzato a livello europeo in tema di intermediazione dei contratti di credito.

Nel condividere tali obiettivi, per quanto riguarda in particolare il settore del leasing riteniamo che la normativa in parola interessi il contratto di locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale (il c.d. "leasing prima casa"), introdotto nel nostro ordinamento con la Legge di Stabilità 2016 e di cui si tratterà nel paragrafo successivo.

Consapevoli degli impatti che la modifica comporta con riferimento al Titolo VI del TUB relativo alla Trasparenza delle condizioni contrattuali e dei rapporti con i clienti, in virtù dell'introduzioni del capo I-bis e del titolo VI-bis, nonché del rimando che le norme primarie fanno alla normativa secondaria per la definizione delle disposizioni applicative, apprezziamo lo sforzo dell'Autorità nell'elaborazione del testo, rilevando tuttavia che le modifiche alle attuali disposizioni di Trasparenza oggetto di pubblica consultazione necessitano di uno sforzo finalizzato a tener conto delle caratteristiche e delle peculiarità del contratto di leasing, onde evitare che gli operatori non possano in concreto rispettare obblighi che, nell'attuale formulazione delle disposizioni in esame, sembrano essere riferiti esclusivamente a schemi negoziali più conosciuti, quali quello del mutuo.

Risulterebbe infatti del tutto contraddittorio che l'ampia tutela del consumatore, nel caso di specie con riferimento alla sottoscrizione di contratti di credito immobiliare, possa trovare applicazione soltanto con riferimento ad alcune formule contrattuali escludendone altre.

Riteniamo, quindi, opportuno sottoporre alla Vostra attenzione alcuni punti di criticità della normativa rispetto ai quali auspichiamo un intervento modificativo e/o chiarificatore.

La locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale (il c.d. "leasing prima casa")

I commi da 76 a 84 dell'art.1 della legge di stabilità 2016 hanno introdotto la disciplina civilistica e fiscale della locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale (il c.d. "leasing prima casa"), che rappresenta un valido ed innovativo strumento per l'acquisto dell'abitazione principale, con previsione di vantaggi specifici per i contribuenti con reddito lordo non superiore ai 55 mila euro. In particolare il comma 76 detta la definizione del contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale quale contratto con cui *"la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito."*

La disposizione in parola (comma 78 dell'art.1) disciplina anche gli effetti della risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, riproponendo nella sostanza quanto previsto in caso di scioglimento del contratto di locazione finanziaria in sede di fallimento e di concordato

preventivo dell'utilizzatore, rispettivamente, dagli artt. 72-quater e 169-bis della legge fallimentare: il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla sua vendita o da altra collocazione avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere atualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. Se dalla vendita o riallocazione dovesse scaturire una differenza negativa, questa dovrà essere integrata dall'utilizzatore. Al fine di tutelare al meglio l'utilizzatore da una mala fede *in executivis*, ossia in una ricollocazione frettolosa e dannosa del bene, oltre al riferimento ai valori di mercato, è previsto che questa attività venga svolta in totale trasparenza e tenendo costantemente informato l'utilizzatore.

La fattispecie in esame è inoltre caratterizzata dalla possibilità per il concedente, al fine di ottenere il rilascio dell'immobile, di agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II, del codice di procedura civile (comma 81), e dalla facoltà dell'utilizzatore di chiedere (per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi) la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici in caso di cessazione del rapporto di lavoro.

A tale proposito è auspicabile l'integrazione delle disposizioni in consultazione ricomprendendo formalmente la fattispecie contrattuale della locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale nella definizione di contratto di credito, così come definito dall'articolo 120-quinquies, comma 1, lettera c) del TUB1, tenendo comunque conto delle peculiarità di tale strumento di finanziamento al fine di un adeguato e corretto assolvimento degli obblighi di trasparenza in base all'attuale formulazione delle disposizioni in consultazione.

Sezione II - 2. Guide pratiche

Nel prevedere per gli intermediari l'obbligo di fornire, attraverso un linguaggio semplice e chiaro delle "Guide Pratiche" redatte secondo modelli proposti dall'Autorità con l'obiettivo di permettere al cliente di comprendere le caratteristiche di alcuni prodotti, segnaliamo che la formulazione proposta attualmente recita: "*Gli intermediari mettono a disposizione della clientela appositi documenti ("Guide") concernenti: (...) il credito immobiliare ai consumatori ("Il mutuo per la casa in parole semplici).*"

Dall'esame letterale della disposizione parrebbe che la predisposizione di tali "Guide" riguardi, nell'ambito del credito immobiliare, solamente il più comune degli schemi negoziali, ovvero il mutuo ipotecario.

Tale circostanza mal si concilia, ad avviso della scrivente Associazione, con le considerazioni preliminari già illustrate e alla luce delle quali non può condividersi una disciplina differenziata che attribuisca al consumatore, in quanto parte debole del rapporto, una disciplina di maggior tutela esclusivamente nei casi in cui scelga di sottoscrivere un contratto di credito riconducibile ad una forma piuttosto che ad un'altra.

Pertanto:

- si chiede conferma della riferibilità della disposizione anche al contratto di locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale (il c.d. "leasing prima casa"), confermando l'interpretazione per cui la disposizione ha carattere generico e il riferimento

¹ Contratto di credito con cui un finanziatore concede o si impegna a concedere a un consumatore un credito sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria, quando il credito è garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali o è finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato.

al “mutuo per la casa” è da intendersi a carattere esclusivamente esemplificativo (per la più generale categoria del credito immobiliare ai consumatori).

- nel caso l’interpretazione suddetta risulti conforme si chiede di voler meglio chiarire se, con riferimento alla “Guida per il leasing”, la stessa, tenuto conto delle peculiarità della forma negoziale, sarà oggetto di specifica predisposizione della Banca d’Italia.

Si segnala sin d’ora che successivamente all’entrata in vigore della Legge di Stabilità 2016 il Ministero dell’Economia e delle Finanze ha già redatto, in collaborazione con Assilea, il Notariato e 11 su 12 delle principali Associazioni dei consumatori, un **Vademecum sul leasing immobiliare abitativo** (qui allegato) che potrebbe ragionevolmente rappresentare un punto di partenza per la redazione della suddetta guida.

- **Sezione II – 3. Modulo contenente Informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori**

Medesimo rilievo a quello riferito alle Guide pratiche si ritiene di dover fare con riferimento alla struttura dell’Allegato 3 recante informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori, la cui struttura esemplificativa richiama però esclusivamente il mutuo e le sue varie tipologie.

Si chiede, pertanto, di precisare il corretto utilizzo e il contenuto del predetto modulo contenente informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori, nell’ambito dell’operatività del leasing immobiliare abitativo, definendo se lo stesso debba essere redatto *ad hoc* o possa ricalcare, con i dovuti aggiustamenti, quello attualmente predisposto a livello di settore (e qui allegato).

- **Sezione II – 7. Documento di sintesi**

Si chiedono chiarimenti circa la modifica apportata all’ultimo capoverso che recita: “*Per i contratti di ~~mutuo~~ finanziamento che sono o potrebbero rimanere a tasso fisso per tutta la durata del contratto, il documento di sintesi riporta in calce il piano di ammortamento.*”

Non si comprende quale sia il motivo, oltre che il presupposto normativo, sulla base del quale è stata apportata tale modifica. Peraltro, per quanto riguarda la locazione finanziaria il piano di ammortamento è costituito dal primo canone, dai canoni periodici e dall’opzione finale di acquisto, che sono già indicati in contratto. Si chiede pertanto conferma che, in relazione ai contratti di leasing, non sia richiesto di riportare in calce al documento di sintesi il piano di ammortamento

- **Sezione II – 8.2 Finanziamenti**

L’ultimo capoverso del paragrafo richiamato come modificato prevede che: “*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)*”.

A tale proposito si chiede conferma se, in caso di contratto di leasing (privo di ipoteca su bene immobile) rientrante nella disciplina in esame, il TAEG debba essere calcolato secondo quanto previsto dalla disciplina in materia di credito per i consumatori.

- **Sezione III – 3. Contenuto dei contratti**

Posto che già nella Sezione II al paragrafo 3 viene chiarito espressamente che, nel caso di contratti di locazione finanziaria, il tasso di interesse è sostituito dal tasso interno di attualizzazione, riteniamo che possa essere utile richiamare tale indicazione, anche nella forma di riferimento in nota a piè di pagina, anche nel paragrafo 3 della sezione III relativo al contenuto dei contratti.

- **Sezione VI bis – 2. Definizioni**

Rileviamo come la definizione di “contratto di credito” richiami in maniera testuale la norma primaria cui all’ art. 120-*quinquies* lettera c), ritenendo, pertanto, che non venga sciolto il dubbio circa la possibile inclusione nella disciplina anche degli immobili di natura non residenziale.

Evidenziamo infatti che, essendo la natura residenziale richiamata esclusivamente con riferimento al credito garantito da ipoteca o altro diritto reale, sembrerebbe che la disposizione in esame possa essere estesa a tutte le figure del credito immobiliare a prescindere dalla natura residenziale.

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

Si chiede di confermare che nella definizione di “intermediari del credito”, mutuata dall’art.120-*quinquies*, comma 1, lettera g) del TUB², non sono ricomprese le banche, gli intermediari finanziari e i concessionari (“dealer”) che collochino contratti di finanziamento per conto di altri finanziatori in coerenza con quanto previsto dall’art. 12, comma 1, del D.lgs. 141/2010.

- **Paragrafo 2. Definizione di importo totale del credito**

La definizione di "*importo totale del credito*" riportata nella Sezione VII, paragrafo 2 "*Definizioni*" differisce dall’analoga definizione riportata alla precedente Sezione VI-bis, paragrafo 2 ritenendosi che dovrebbe esserci perfetta coincidenza, attesa l’identità di presupposti.

- **Paragrafo 2. Definizione di importo totale dovuto dal consumatore**

Riscontriamo che la definizione di "*importo totale dovuto dal consumatore*" è riportata esclusivamente nella Sezione VII e non anche nella Sezione VI-bis, paragrafo 2, come a nostro avviso sarebbe opportuno.

- **Sezione VI bis – 4. Principi generali**

In virtù del richiamo testuale alla norma primaria cui all’art. 120-*septies* si chiede:

- di voler espressamente chiarire cosa debba intendersi per “*bisogni particolari*” specificando l’ampiezza degli ambiti che debbano esse considerati (personale, familiare, professionale) e alla luce della circostanza che gli stessi, unitamente alle informazioni che l’intermediario ha raccolto, vengono individuati come elemento base di valutazione per l’intera attività dello stesso.

² È “intermediario del credito” 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.

- **Sezione VI bis – 5.2.2 Informazioni personalizzate**

Con riferimento alle disposizioni di attuazione riferite all'art. 120-*novies* evidenziamo che gli adempimenti previsti dalla normativa primaria sono apparsi particolarmente onerosi determinando perplessità in merito alla articolazione dell'intera fase precontrattuale.

E' infatti previsto che l'intermediario prima, o al più tardi contestualmente, alla proposta di un'offerta vincolante riceva su supporto durevole informazioni personalizzate che gli consentano di comparare le diverse offerte sul mercato, il c.d. "*Prospetto informativo europeo standardizzato*" (di seguito *PIES*).

La consegna del *PIES* è comunque subordinata all'acquisizione, da parte dell'intermediario, delle informazioni necessarie riguardanti le esigenze, la situazione finanziaria e le preferenze del consumatore a norma dell'art. 120-undecies TUB.

A riguardo la norma prevede che il finanziatore debba assumere tali informazioni svolgendo una valutazione approfondita del merito creditizio del consumatore.

- Si chiede di chiarire, in particolare per i casi in cui l'offerta vincolante non venga accettata dal consumatore, quale possa essere il trattamento delle spese sostenute dall'intermediario per l'espletamento dell'attività istruttoria.

- **Sezione VI bis – 5.2.3 Assistenza al consumatore**

Nel prevedere l'esclusione di alcune voci di costo dal calcolo del TAEG riteniamo che sia opportuno e prudentiale rivedere la formulazione testuale al fine di rendere ancor più esplicita l'esclusione degli interessi moratori dal suddetto calcolo aggiungendo alla previsione della mancata esecuzione degli obblighi contrattuali anche il riferimento alla ritardata esecuzione degli stessi.

All'ultimo capoverso del medesimo paragrafo, con particolare riferimento alla figura del leasing, riteniamo che debba essere escluso il riferimento ai costi relativi al mantenimento del conto corrente.

- **Sezione VI bis – 5.3 Valutazione del merito creditizio del consumatore**

Segnaliamo che il secondo periodo del primo comma parla della valutazione del "merito creditizio di credito", mentre il riferimento è evidentemente al merito creditizio del consumatore (cfr. pag. 71).

- **Sezione VI bis – 5.4 Valutazione dei beni immobili**

Richiamando testualmente la formulazione dell'art. 120-duodecies la valutazione dei beni immobili viene espressamente connessa alla concessione di finanziamenti garantiti da ipoteca.

Riteniamo al riguardo che la disposizione in esame non si possa riferire alla concessione del credito immobiliare in genere e, quindi, anche al leasing abitativo.

- **Sezione VI bis – 8. Inadempimento del consumatore**

In caso di inadempimento del cliente è previsto che il finanziatore adotti procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà con il pagamento.

La norma primaria cui all'art. 120-*quinquiesdecies* richiama innanzi tutto la disposizione di portata generale prevista all'art. 40 comma 2 del TUB secondo la quale la banca o l'intermediario finanziario può richiedere la risoluzione contrattuale in caso di ritardato pagamento e, in secondo luogo, al comma 3 la possibilità per banche e intermediari finanziari di concordare con il cliente l'inserimento di una clausola espressa che in caso di inadempimento determini la restituzione o il trasferimento dell'immobile o i proventi della vendita del medesimo.

Evidenziamo come sia indispensabile valutare il corretto coordinamento dell'art. 120-*quinquiesdecies* con l'operatività specifica della locazione finanziaria e ancor di più con le disposizioni dettate per il leasing abitativo che espressamente disciplinano gli effetti della risoluzione del contratto in caso di inadempimento del consumatore. Come già evidenziato, l'art. 1 comma 78 della L. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016) prevede che *“in caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valore di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. L'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente. Nelle attività di vendita e ricollocazione del bene, di cui al periodo precedente, la banca o intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore.”*

E' pertanto necessario stabilire la portata di applicazione della norma tenendo conto del richiamo espresso sia dell'art. 40 del TUB che dell'art. 2744 del codice civile (c.d. divieto di patto commissorio).

- **Sezione VI bis – 10. Requisiti professionali per il personale**

Nell'ambito dei requisiti professionali per il personale evidenziamo come potrebbe trovare ingresso un riferimento all'attività di valutazione dei beni immobili, disciplinata dall'art. 120-*duodecies* TUB, che può essere condotta, in tutto od in parte, anche da personale dell'intermediario, purché competente dal punto di vista professionale ed indipendente dal processo di commercializzazione del credito.

- **Sezione VII – 3. Disposizioni di carattere generale: ambito di applicazione e disposizioni applicabili**

Riscontriamo nell'ambito del paragrafo ripetuti richiami alla Sezione II la cui corretta indicazione è *“Pubblicità e informazione contrattuale”* anziché *“Pubblicità e informativa precontrattuale”*; al terzo capoverso del medesimo paragrafo di cui sopra viene fatto un richiamo ai successivi paragrafi nn. 9.1, 9.2, 9.4 che però non sono presenti nella Sezione VII.

- **Sezione XI – 2. Procedure interne**

Riteniamo che il parametro della prudente gestione del rischio, introdotta alla fine del paragrafo, dovrebbe essere esteso all'attività degli intermediari finanziari in genere e non solo circoscritto all'operato delle banche.

Si segnalano infine per opportuna evidenza alcuni refusi inerenti al riferimento normativo della Circolare della Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 (pagg. 71 e 93 in cui l'indicazione si riferisce alla Circolare della Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2016).