

Osservazioni alla bozza di documento posta in consultazione dalla 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



Assofin, Associazione Italiana del Credito al Consumo ed Immobiliare, nel ringraziare per l'opportunità di poter formulare osservazioni sulla bozza di documento posta in consultazione inerente alle disposizioni sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, esprime apprezzamento per le proposte di modifica relative al credito immobiliare che, oltre a perseguire l'obiettivo di garantire omogeneità normativa a livello europeo, recependo le disposizioni del capo I-bis, titolo VI, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (TUB) secondo quanto stabilito dal decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72 (attuativo della direttiva 2014/17/CE), garantiscono ai consumatori, che sottoscrivono contratti di credito inerenti a beni immobili, un maggior livello di protezione e di trasparenza.

Si riportano di seguito alcune osservazioni relative alle disposizioni poste in consultazione.

Si precisa che i contenuti del presente documento sono in parte corrispondenti a quelli proposti da ABI, con la quale è intercorso uno scambio di opinioni sul tema. Si è infatti ritenuto opportuno riportare, insieme alle richieste di chiarimento pervenute direttamente dalle nostre Associate, alcune osservazioni già illustrate nel Position Paper di ABI che riteniamo di significativo rilievo per gli intermediari bancari e finanziari che Assofin rappresenta.

Sezione VI-bis – Credito immobiliare ai consumatori

Paragrafo 2 – Definizioni

- Con riferimento alla definizione di “contratto di credito”, che riprende quella della norma primaria di cui all'art. 120-quinquies, comma 1, lett. c) del TUB **si chiede di chiarire 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.**

Si precisa inoltre che in tale definizione non si fa riferimento alla fattispecie dell'“accollo”. Al riguardo, **si chiede se la sostituzione del soggetto passivo dell'obbligazione rientri nell'ambito della disciplina in esame.**

- Con riferimento alla definizione di “intermediario del credito”, che riprende quanto previsto all'art.120 quinquies, comma 1, lettera g) del TUB, **si chiede conferma che le banche, gli intermediari finanziari, Poste Italiane SpA , etc. 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.

- 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). **Si chiede dunque di confermare che la definizione di “importo totale dovuto dal consumatore” possa essere mutuata da quella riportata nella Sezione VII delle Disposizioni.**

Paragrafo 3 – Disposizioni di carattere generale: ambito di applicazione e disposizioni applicabili

- Tale paragrafo, 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).

Da ultimo, in tema di moratorie, in analogia a quanto previsto alla FAQ 10.1.13 per le operazioni di credito ai consumatori, si chiede conferma che rientrino nell’ambito di applicazione della disciplina in esame anche le sospensioni del pagamento delle rate, per la quota capitale, qualora nel periodo di sospensione siano corrisposti, alla scadenza prestabilita, gli interessi.

- 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 al Documento di sintesi in fase precontrattuale, si chiede di confermare che il DDS precontrattuale 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 precontrattuale come frontespizio del contratto.

Con riferimento al DDS periodico di cui alla Sezione IV si chiede di chiarire se:

- a) Il DDS periodico deve essere mantenuto in quanto, da un lato, vi è il richiamo all'intera Sezione IV che disciplina le comunicazioni periodiche, dall'altro lo stesso paragrafo 7 della Sezione VI-bis, nel disciplinare le comunicazioni alla clientela richiama quale strumento per l'adempimento degli specifici obblighi informativi previsti (tabella di ammortamento) le comunicazioni periodiche di cui alla Sezione IV, oppure se
 - b) Il DDS periodico è sostituito – anche in fase di comunicazioni periodiche - dal PIES aggiornato, oppure se
 - c) sia invece 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.
- 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 (di soggetti terzi / dipendenti della banca) la tabella TEGM, la Guida e l'informativa di cui all'allegato 3.

Paragrafo 5 – Pubblicità e informazioni precontrattuali

5.1 Pubblicità

Il Paragrafo 5.1, in attuazione dell'art. 120-octies del TUB, 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”.

Inoltre, con riferimento a quanto stabilito sull'esempio rappresentativo da riportare negli annunci pubblicitari, 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.



5.2.2 Informazioni Personalizzate

1. Consegna del “Prospetto informativo europeo standardizzato”:

In tale paragrafo viene affermato che *“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”*.

Ritenendo possibile che le informazioni personalizzate possano essere consegnate in diversi momenti della fase precontrattuale, ed in particolare:

- quando il consumatore fornisce alcune informazioni sul mutuo desiderato (senza fornire documentazione o procedere con la richiesta) (**Fase primo contatto**);
- quando il consumatore fornisce le informazioni, la documentazione che consente al finanziatore di effettuare anche una verifica presso le banche dati creditizie e firma la richiesta di mutuo (**Fase di richiesta**);
- quando il finanziatore fornisce al consumatore una offerta vincolante con inclusa la bozza del contratto di mutuo e da cui decorre un periodo di riflessione di almeno 7 gg (**Fase offerta vincolante**),

si chiede se è corretta l’interpretazione secondo cui il PIES rispetto al quale deve essere attestata la consegna sia soltanto quello che accompagna l’offerta vincolante del finanziatore.

Si chiede inoltre di chiarire, poiché nelle disposizioni sembra infatti che venga fatto riferimento esclusivamente al PIES consegnato in fase di offerta vincolante, se nelle fasi precontrattuali precedenti (Fase di primo contatto e Fase di richiesta) si possa procedere con la consegna di ulteriori documenti con informazioni personalizzate che riprendano la struttura del PIES.

Infine, qualora l’ipotesi di cui sopra sia fattibile, si chiede se è corretto configurare anonimo (senza indicazione di nome e cognome del consumatore) il “PIES” consegnato quando il consumatore esprime le proprie preferenze senza ancora fornire i documenti richiesti.

2. 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 non solo nell'obbligo di mantenere ferme le citate condizioni nei sette giorni, ma anche 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. Sul punto si chiede, inoltre, se la bozza di contratto può non specificare le generalità dei contraenti, al fine di ridurre gli adempimenti procedurali delle banche.
- Di chiarire che qualora il consumatore non accetti l'offerta della banca, quest'ultima addebita al cliente le spese sostenute per l'istruttoria e per la perizia dell'immobile.

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 rate 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 alinea. 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.

5.2.4 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.

- Nelle disposizioni, nel prevedere ciò che deve essere escluso dal TAEG viene precisato 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).
- Nelle disposizioni è previsto che *“per i contratti di credito in cui è concordato un tasso di interesse fisso per un periodo iniziale di almeno cinque anni, al termine del quale è negoziato un nuovo tasso fisso per un ulteriore periodo di riferimento, il TAEG riportato nel foglio contenente le informazioni generali e nel Prospetto informativo europeo standardizzato copre soltanto il periodo iniziale a tasso fisso ed è fondato sull'ipotesi che, al termine di tale periodo, il capitale residuo sia rimborsato”*. Si chiede di chiarire se, nell'ipotesi di un mutuo che presenta caratteristiche diverse da quello preso in considerazione nella frase sopra riportata, ovvero in caso di un mutuo a tasso misto con partenza (i) a tasso variabile (ii) a tasso fisso inferiore a cinque anni, per quanto concerne le indicazioni sul TAEG da riportare nel foglio informativo e nel PIES, tali tipologie di mutuo possano essere assimilate ad un mutuo a tasso variabile (potendo riportare dunque una frase di questo tipo: *“Poiché il tasso di interesse del suo mutuo è variabile, l'effettivo TAEG potrà risultare diverso da quello indicato qualora il tasso di interesse del suo mutuo cambi. Ad esempio se il tasso di interesse aumentasse a [valore] il TAEG potrebbe aumentare a [valore]”*).

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 (magari 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).**

Allegato 3 – Informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori

Con riferimento a quanto previsto nell'Allegato 3 si chiede di chiarire se:

- con il termine "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;
- 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).
- nella sezione dal titolo "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG", per le voci "imposta di registro" 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".

Allegato 4E – Prospetto informativo europeo standardizzato (PIES)

Con riferimento alla sezione 3 "Caratteristiche principali del contratto di credito" si chiedono i seguenti chiarimenti:

- Con riferimento alla voce "Importo del contratto di 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.
- 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).

Con riferimento invece alla sezione 7 "Tabella di ammortamento", considerando che in caso di mutui di lunga durata, la tabella di ammortamento risulterebbe essere composta da molteplici fogli, si chiede conferma circa la possibilità di poter prevedere la tabella di ammortamento in un documento separato e allegato al PIES (inserendo nella sezione 7 soltanto una frase di rinvio a tale documento) in modo tale da poter rendere la tabella di più agevole lettura per il consumatore.

Si segnala infine un refuso nel documento laddove si fa riferimento alla Circolare della Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013: viene infatti riportato "2016" anziché "2013".