

Roma, lì 14 settembre 2016

Spett.le
Banca d'Italia
Servizio Regolamentazione e
analisi macroprudenziale
Divisione Regolamentazione I
Via Milano, 53
00184 Roma

OGGETTO: Osservazioni in merito alla consultazione della Banca d'Italia del 12 agosto 2016 –
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.

1. Introduzione

Il 12 agosto u.s. la Banca d'Italia ha pubblicato un documento con cui si sottopongono a consultazione pubblica alcune proposte di modifica delle disposizioni in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti" (di seguito, "Provvedimento")¹.

In particolare, le modifiche attuano le disposizioni del capo I-*bis* (Credito immobiliare ai consumatori) titolo VI, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (di seguito, "TUB") introdotto, per recepire la direttiva 2014/17/UE² sul credito immobiliare ai consumatori, dal decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72³.

Il presente documento, dopo alcune brevi osservazioni di carattere generale, segue le indicazioni della Banca d'Italia, rilevando schematicamente i profili di interesse per le attività dell'Organismo (di seguito anche, "OAM") le relative proposte e/o osservazioni nonché i corrispondenti punti del documento di consultazione.

¹ Provvedimento della Banca d'Italia del 29 luglio 2009 e successive modificazioni.

² Direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento (UE) n. 1093/2010 (GU L 60 del 28.2.2014, pagg. 34–85).

³ Decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72 Attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-*bis* del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141 (GU Serie Generale n.117 del 20.5.2016).

2. Osservazioni di carattere generale

Come già anticipato, la Banca d'Italia dà attuazione alle disposizioni in materia di credito immobiliare ai consumatori contenute nel capo I-bis, titolo VI, del TUB, inserendo nel Provvedimento una nuova sezione VI-bis, suddivisa in paragrafi che seguono, in linea di massima, l'ordine degli articoli 120-*quinquies* – 120-*noviesdecies* del TUB. Tra quelli rilevanti per le attività dell'Organismo si menziona il

- o paragrafo 2 - Definizioni → articolo 120-*quinquies*;
- o paragrafo 3 - Disposizioni di carattere: ambito di applicazione e disposizioni applicabili → articolo 120-*sexies*;
- o paragrafo 4 – Principi generali → articolo 120-*septies*;
- o paragrafo 5 – Pubblicità e informazioni precontrattuali → articolo 120-*octies*;
- o paragrafo 5.2 – Informazioni precontrattuali → articolo 120-*novies*;
- o paragrafo 5.2.5 – Obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito → articolo 120-*decies*;
- o paragrafo 5.3 – Valutazione del merito creditizio del consumatore → articolo 120-*undecies*;
- o paragrafo 5.4 – Valutazione dei beni immobili → articolo 120-*duodecies*;
- o paragrafo 6 – Finanziamenti denominati in valuta estera → articolo 120-*quaterdecies*;
- o paragrafo 7 – Comunicazioni alla clientela → parzialmente articolo 120-*noviesdecies*, comma 2;
- o paragrafo 8 – Inadempimento del consumatore → articolo 120-*quinquiesdecies*;
- o paragrafo 9 – Remunerazioni; paragrafo 10 – Requisiti professionali per il personale → articolo 120-*septiesdecies*.

Ciò premesso, dall'esame del documento per la consultazione emerge la necessità di sottoporre all'attenzione di codesta rispettabile Autorità alcune considerazioni, per ciò che riguarda gli intermediari del credito sulle disposizioni contenute nel capo I-bis, titolo VI, del TUB.

3. Osservazioni e proposte nel dettaglio

Di seguito sono elencate le osservazioni e/o modifiche che l'OAM ritiene opportuno rilevare, indicandone i relativi punti del Provvedimento.

- Paragrafo 2 - Definizioni: includere nella definizione di intermediario del credito il consulente del credito di cui all'articolo 128-*sexies*, comma 2-*bis*, TUB, limitatamente ai servizi di consulenza.
- Paragrafo 5.2 – Informazioni precontrattuali: in linea generale, l'OAM evidenzia che la nuova sezione VI-*bis* fa esclusivo riferimento al finanziatore e non anche all'intermediario del credito. Diversamente l'articolo 120-*novies*, commi 1 (informazioni generali), 2 (informazioni personalizzate) e 5 (chiarimenti adeguati), fa riferimento sia al finanziatore sia all'intermediario del credito.
Secondo l'OAM sarebbe opportuno che la Banca d'Italia fornisse maggiori e più dettagliate indicazioni al riguardo.
- Paragrafo 5.2.1 – Informazioni generali relative ai contratti di credito: non si fa riferimento all'intermediario del credito.
Alla lettera a), l'OAM riterrebbe ragionevole aggiungere il riferimento al numero di iscrizione OAM, ai mezzi esperibili per la verifica, e all'indicazione, se del caso, del collaboratore che entra in contatto con il consumatore.
- Paragrafo 5.2.2 – Informazioni personalizzate: non si fa riferimento all'intermediario del credito.
- Paragrafo 5.2.3 – Assistenza al consumatore: non si fa riferimento all'intermediario del credito.
- Paragrafo 5.3 – Valutazione del merito creditizio del consumatore: non si fa riferimento, come invece avviene all'articolo 120-*undecies*, comma 2, del TUB, al fatto che la valutazione del merito creditizio è svolta anche sulla base delle informazioni fornite dal consumatore mediante l'intermediario del credito, in relazione alla propria situazione economica e finanziaria.
- Paragrafo 7 – Comunicazioni alla clientela: anche in questo caso si fa esclusivo riferimento al finanziatore e non all'intermediario del credito. Paragrafo 9 – Remunerazioni; paragrafo 10 – Requisiti professionali per il personale: non si fa riferimento al fatto che i finanziatori remunerano, se del caso, gli intermediari del credito (cfr. articolo 120-*septiesdecies*, comma 1, del TUB).

Per quanto riguarda gli allegati, quelli di maggior interesse per le attività dell'OAM sono il n. 3 (Informazioni generali) e il n. 4E (PIES).

In relazione al primo, si potrebbe suggerire di sostituire alla formula “informazioni del finanziatore” (p. 116) quella di “informazioni del finanziatore e/o dell’intermediario del credito”. Inoltre, nella stessa sezione, sarebbe opportuno indicare, nel caso di offerta attraverso gli intermediari del credito:

- denominazione e sede dell’intermediario del credito;
- elenco OAM in cui è iscritto, numero di iscrizione e mezzi esperibili per la verifica;
- eventuale nome e indirizzo del collaboratore che entra in contatto con il cliente, con numero di iscrizione OAM se del caso.

Inoltre, tra le spese (p. 118), sotto la sezione “altro”, sarebbe ragionevole indicare espressamente le eventuali spese, incluse nel costo totale del credito, relative ai servizi connessi con il contratto di credito prestati dall’intermediario del credito.

L’OAM inoltre intende soffermarsi sulla sezione servizi di consulenza (p.119), e le relative note nn. 17-19 (p.123).

Al riguardo, si dovrebbero indicare i dettagli dell’intermediario del credito che presta il servizio di consulenza, come suesposto.

Inoltre, la sottosezione “Commissione corrisposta dal finanziatore all’intermediario del credito per la consulenza”, è utile per richiamare all’attenzione della Banca d’Italia l’ipotesi in cui l’intermediario del credito riceva commissioni da uno o più finanziatori come previsto dall’articolo 120-*decies*, comma 2, del TUB.

Nello specifico l’OAM ritiene necessario un chiarimento da parte della Banca d’Italia circa la corretta interpretazione dell’articolo 120-*decies*, comma 2, del TUB che prevede che “*l’intermediario del credito, su richiesta del consumatore, fornisce a quest’ultimo informazioni comparabili sull’ammontare delle commissioni percepite da ciascun finanziatore*”.

In particolare, l’Organismo sottolinea che la suddetta richiesta potrebbe essere avanzata in una fase in cui il mediatore creditizio non abbia individuato né la tipologia di contratto di credito che possa essere di interesse per il cliente né i possibili finanziatori da mettere in contatto con il cliente.

Al riguardo, l’OAM osserva che, qualora il consumatore decidesse di esercitare il diritto di ottenere le predette informazioni – si ritiene mediante richiesta che dovrà in ogni caso essere presentata per iscritto – sussisterà l’obbligo per l’intermediario del credito di fornire al medesimo, prima dell’avvio del rapporto di intermediazione, una informativa dettagliata e completa

concernente tutte le precise commissioni c.d. *up front*, che saranno di sicura percezione da parte del mediatore con riferimento all'intermediazione dello specifico prodotto prescelto.

Da ultimo sotto la sezione "informazioni e documenti per la verifica del merito" si dovrebbe indicare, come già accennato, che per la verifica del merito del credito il finanziatore si avvale delle informazioni ottenute anche tramite l'intermediario del credito.

Circa il PIES, di cui all'allegato 4E, alla sezione 2 (p. 125) sarebbe opportuno indicare nel dettaglio i riferimenti dell'intermediario del credito, come si è già descritto.

Alla sezione 15 (p. 128) si dovrebbe indicare oltre il nome e l'indirizzo *web* dell'OAM, anche l'indirizzo della sede ed il numero di telefono.

Nella parte B, sezione 2 "intermediario del credito" (se applicabile), infine, si dovranno indicare nel dettaglio riferimenti dell'intermediario del credito, come più volte richiamati nel presente documento. Infine, alla sezione 15, si dovrebbe precisare l'esatta denominazione dell'OAM (p. 136).

Il Presidente OAM

Visto il Direttore Generale