



UNIONE FINANZIARIE ITALIANE

Associazione fra intermediari finanziari non bancari

## Documento in consultazione

### **Recepimento della direttiva sul credito immobiliare. Modifiche alle disposizioni di trasparenza**

Si fa riferimento al documento in oggetto del 12 agosto u.s. con cui codesto Istituto ha posto in consultazione la disciplina di attuazione del Capo 1-bis del T.U.B. in materia di credito immobiliare ai consumatori, nonché modifiche alle disposizioni di trasparenza.

Al riguardo si condivide in linea generale il contenuto del documento in questione, avendo presente quanto segue:

Sez. VII “Credito ai consumatori” paragrafo 4.3

Si rinvia a quanto già rappresentato da questa Unione il 5 settembre 2016 in relazione al documento posto in consultazione il 28 luglio 2016.

Sez. VII-bis “Cessione delle quote di stipendio, del salario o della pensione”

Si condivide pienamente il contenuto:

Sez. XI “Requisiti organizzativi”

In merito all’adozione e applicazione di politiche e prassi di remunerazione e incentivazione del personale e dei terzi addetti alla rete di vendita, le disposizioni poste in consultazione prevedono che i finanziatori si dotino – nell’ambito dei requisiti organizzativi previsti dalla sezione XI – di politiche di remunerazione ispirate a criteri di correttezza nelle relazioni con la clientela in modo da non basarsi esclusivamente su obiettivi commerciali né da costituire un incentivo a commercializzare prodotti non adeguati rispetto alle esigenze finanziarie dei clienti.

Tali principi pur condivisibili in linea generale, soprattutto per quanto attiene gli agenti in attività finanziaria, devono essere applicati e interpretati nel rispetto della disciplina di legge artt. 1742-ss. Codice Civile e degli AEC in vigore, per evitare un incremento di contenzioso in materia giuslavoristica nei rapporti tra preponenti e reti distributive.

Si ritiene infatti che anche le politiche e le prassi di remunerazione applicabili agli intermediari del credito non possano prescindere e derogare dalle previsioni contenute nel Capo X del Codice Civile (in particolare art. 1748 “*Per tutti gli affari conclusi durante il contratto (di agenzia) l’agente ha diritto alla provvigione quando*”



UNIONE FINANZIARIE ITALIANE

Associazione fra intermediari finanziari non bancari

*l'operazione è conclusa per effetto del suo intervento*”), nonché dal disposto dell'art. 125-novies TUB, ove è specificato che il compenso è oggetto di accordo tra il consumatore e l'intermediario del credito il quale comunica al finanziatore l'eventuale compenso che il consumatore deve versare allo stesso per i suoi servizi, al fine del calcolo del TAEG. Di ciò anche le Autorità di Vigilanza e l'ABF debbono necessariamente tener conto nello svolgimento delle proprie funzioni istituzionali, nell'enucleare ed imporre ai soggetti vigilati criteri di remunerazione con ripartizione di costi up front e recurring.

Salvo diverso accordo tra le parti, la provvigione corrisposta dal proponente all'Agente per la specifica attività di promozione e conclusione del contratto deve essere considerata una componente *“up-front”*, frutto della negoziazione intercorsa tra Agente e Consumatore, benché in linea con le policy di pricing stabilite dall'Intermediario proponente.

Solo nell'ipotesi di intervento dell'Agente per lo svolgimento di eventuali attività non riferite esclusivamente alla promozione e alla conclusione del contratto di finanziamento, la quota provvigionale effettivamente riferita a tale tipo di attività dovrà essere considerata *“recurring”*, con tutti i conseguenti aggravii procedurali e gestionali derivanti dalla applicazione del criterio *pro rata temporis* sotto un profilo gestionale, erariale e previdenziale.

Imporre prassi commerciali difformi dalla normativa civilistica e dagli AEC in vigore per modificare i criteri di quantificazione e maturazione delle provvigioni corrisposte alle reti distributive, potrebbe ingenerare *medio tempore* un cospicuo contenzioso legale davanti al giudice del lavoro, disincentivando di fatto le ditte preponenti nell'utilizzo degli Intermediari del credito.

Infine, si ritiene opportuno fare presente che frequentemente sono pervenute anche a questa Unione richieste da parte dei consumatori di conoscere parametri relativi ai livelli delle provvigioni corrisposte agli Intermediari del credito dalle ditte preponenti.

Al riguardo nell'intento di elevare i livelli di tutela della clientela ed evitare nel contempo distorsioni del mercato, si auspica che, in occasione della rivisitazione della Legge 108/1996 *“Antiusura”*, possa essere valutata l'opportunità di estendere a tutti gli Intermediari del credito (quindi anche agli agenti in attività finanziaria) e alle figure equipollenti previste nel Titolo VI-bis del T.U.B. la previsione oggi esistente di *“mediazione usuraria”*; tale ipotesi consentirebbe di effettuare una rilevazione trimestrale omogenea per provvigioni corrisposte alle reti distributive per tipologia di prodotti e servizi resi.

Roma 15 settembre 2016

Il Segretario Generale  
(Dott. Massimo Marchesi)