

NEWS

IL RECUPERO DEI MUTUI NON PAGATI ... ADDIO AL DIVIETO DEL "PATTO COMMISSORIO"



L'art. 2744 del Codice Civile sancisce:

“È nullo il patto col quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore. Il patto è nullo anche se posteriore alla costituzione ipoteca o del pegno”.

La ratio della norma intende evitare che il debitore in difficoltà economiche, per un periodo transitorio, possa trovare una soluzione per ottenere una dilazione e non assoggettarsi ad un “patto” che lo privi di questa possibilità e quindi di perdere il bene.

Sull'argomento, sono ampie le determinazioni della Corte di Cassazione per acclarare tale divieto e distinguendo, anche il caso di **vendita fiduciaria a scopo di garanzia e vendita dissimulante un mutuo con patto commissorio**. Nel primo caso, infatti, viene garantita la restituzione di una somma mutuata dal compratore al venditore entro il termine previsto per l'esercizio del diritto di riscatto, mentre nel

secondo caso si produce il trasferimento immediato del bene del mutuatario dissimulando un **mutuo con patto commissorio, viziato da nullità ex art. 2744 c.c.** Pertanto, il trapasso della proprietà del bene può verificarsi solo nel momento in cui è inutilmente decorso il termine per la restituzione della somma mutuata.

Il **comma 1 dell'art. 120-quinquiesdecies** dello “schema del decreto legislativo” stabilisce, inoltre, che, ferma restando la **risoluzione del contratto in caso di ritardato pagamento**, quando lo stesso **si sia verificato almeno sette volte anche non consecutive** (comma 2, art. 40 del Testo Unico bancario), il finanziatore adotta le procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà nei pagamenti. La Banca d'Italia può adottare disposizioni di attuazione del presente comma, con particolare riguardo **agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore**.

Una manovra, ancora, bancocentrica della UE-BCE da cui siamo

IL DECRETO LEGISLATIVO

Inizierà **mercoledì 10 febbraio 2016**, l'esame dello “Schema di decreto legislativo recante 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”

Con l'art. 120-quinquiesdecies (Inadempimento del consumatore), ai commi 3 e 4 si prevede: *“Le parti del contratto possono convenire espressamente, al momento della conclusione di contratto di credito o successivamente, che in caso di inadempimento del consumatore la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione del debito, fermo restando il diritto del consumatore all'eccedenza.....”*

“Qualora a seguito di inadempimento e successiva escussione della garanzia residui una debito del consumatore, il relativo obbligo di pagamento decorre dopo sei mesi dalla conclusione della procedura esecutiva.”

La direttiva facilita, ovviamente, i tempi e le modalità del recupero del credito, da parte delle banche, ma di fatto **elide l'art. 2744 c.c. (Divieto del patto commissorio)**.



IL RECUPERO DEI MUTUI NON PAGATI

assoggettati.

Nessun contrappeso per il mutuatario se non **la possibilità e non l'obbligo** (almeno per il momento) di convenire, al momento della conclusione di contratto di credito o successivamente allo stesso, il trasferimento del bene mutuato alla banca e la relativa vendita per il recupero del credito.

Occhio, però, alle clausole contrattuali che vi saranno sottoposte dalle banche quando entrerà in vigore la nuova norma.

Si potrebbe, però, intervenire con quel poco di sovranità che ci é rimasta per tentare, almeno, di riequilibrare le necessità di recupero dei crediti bancari, almeno, con due accorgimenti:

a) pattuire, anche, che il mutuatario possa provvedere, direttamente, alla vendita del bene mutuato entro dodici mesi dal verificarsi dell'ultimo ritardato pagamento e se non riesce lasciare tale compito alla banca;

b) abrogare il comma 4 dell'art. 120-quinquiesdecies dello schema del decreto legislativo in esame, prevedendo che la banca, a seguito della vendita dell'immobile, non abbia più nulla a pretendere dal consumatore, anche, in caso di debito residuo.

La parola al Parlamento.



CAMERA DEI DEPUTATI

N.256

ATTO DEL GOVERNO SOTTOPOSTO A PARERE PARLAMENTARE

Schema di decreto legislativo recante 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 (256)

(articolo 1 della legge 9 luglio 2015, n. 114)

Trasmesso alla Presidenza il 21 gennaio 2016

SCHEMA DI DECRETO LEGISLATIVO RECANTE ATTUAZIONE DELLA 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 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.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Vista la 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;

Vista la legge 24 dicembre 2012, n. 234, recante norme generali sulla partecipazione dell'Italia alla formazione e all'attuazione della normativa e delle politiche dell'Unione europea;

Vista la legge 9 luglio 2015, n. 114, recante delega al Governo per il recepimento delle direttive europee e l'attuazione di altri atti dell'Unione europea – Legge di delegazione europea 2014, ed, in particolare, l'articolo 1, comma 1, e l'allegato B, n. 13;

Visto il testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385;

Visto il decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, recante attuazione della direttiva 2008/48/CE relativa ai contratti di credito ai consumatori, nonché modifiche del titolo VI del testo unico bancario (decreto legislativo n. 385 del 1993) in merito alla disciplina dei soggetti operanti nel settore finanziario, degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi;

Visto il decreto legislativo 14 dicembre 2010, n. 218, recante modifiche e integrazioni al decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141;

Visto il decreto legislativo 19 settembre 2012, n. 169, recante ulteriori modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 20 gennaio 2016;

Acquisiti i pareri delle competenti Commissioni della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri degli affari esteri e della cooperazione internazionale, della giustizia e dello sviluppo economico;

EMANA

il seguente decreto-legislativo:



ART. 1

(Modifiche al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (testo unico bancario))

1. All'articolo 115 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) al comma 1 la parola: "capo" è sostituita dalla seguente: "titolo";
 - b) al comma 3 le parole: "dal capo II" sono sostituite dalle seguenti: "dai capi I-bis e II".
2. Al Titolo VI dopo il Capo I del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, è inserito il seguente:

" Capo I-BIS

Credito immobiliare ai consumatori

ART. 120-quinquies

(Definizioni)

1. Nel presente capo, l'espressione:

- a) "Codice del consumo" indica il decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206;
- b) "consumatore" indica una persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta;
- c) "contratto di credito" indica un 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;
- d) "costo totale del credito" indica gli interessi e tutti gli altri costi, incluse le commissioni, le imposte e le altre spese, a eccezione di quelle notarili, che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza;
- e) "finanziatore" indica un soggetto che, essendo abilitato a erogare finanziamenti a titolo professionale nel territorio della Repubblica, offre o stipula contratti di credito;
- f) "importo totale del credito" indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito;
- g) "intermediario del credito" indica gli agenti in attività finanziaria, i mediatori creditizi o qualsiasi altro soggetto, diverso dal finanziatore, che nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale svolge, a fronte di un compenso in denaro o di altro vantaggio economico oggetto di pattuizione e nel rispetto delle riserve di attività previste dalla legislazione vigente, almeno una delle seguenti attività:
 - 1) presentazione o proposta di contratti di credito ovvero altre attività preparatorie in vista della conclusione di tali contratti;
 - 2) conclusione di contratti di credito per conto del finanziatore.
- h) "servizio accessorio connesso con il contratto di credito" indica un servizio offerto al consumatore in combinazione con il contratto di credito;
- i) "servizio di consulenza" indica le raccomandazioni personalizzate fornite al consumatore ai sensi dell'articolo 120-terdecies in merito a una o più operazioni relative a contratti di



Handwritten signature or mark.

credito; l'offerta di contratti di credito e le attività indicate negli articoli 120-octies, 120-novies, 120-decies, 120-undecies, 120-duodecies non implicano un servizio di consulenza;

l) "supporto durevole" indica ogni strumento che permetta al consumatore di conservare le informazioni che gli sono *personalmente* indirizzate in modo da potervi accedere in futuro per un periodo di tempo adeguato alle finalità cui esse sono destinate e che permetta la riproduzione identica delle informazioni memorizzate;

m) "Tasso annuo effettivo globale" o "TAEG" indica il costo totale del credito per il consumatore espresso in percentuale annua dell'importo totale del credito;

n) "valuta estera" indica una valuta diversa da quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero una valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

2. Nel costo totale del credito sono inclusi anche i costi relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito, compresi i premi assicurativi, se la conclusione di un contratto avente ad oggetto tali servizi è un requisito per ottenere il credito, o per ottenerlo alle condizioni offerte. Sono inoltre inclusi i costi della valutazione dei beni se essa è necessaria per ottenere il credito. Sono esclusi i costi di connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene immobile e le eventuali penali pagabili dal consumatore per l'inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.

3. La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, stabilisce le modalità di calcolo del TAEG, secondo le disposizioni della direttiva 2014/17/UE e del presente decreto.

ART. 120-sexies

(Ambito di applicazione)

1. Le disposizioni del presente capo si applicano ai contratti di credito, comunque denominati, a eccezione dei seguenti casi:

a) contratti di credito in cui il finanziatore:

1) concede *una tantum* o periodicamente una somma di denaro o eroga credito sotto altre forme in cambio di una somma derivante dalla vendita futura di un bene immobile residenziale o di un diritto reale su un bene immobile residenziale; e;

2) non chiede il rimborso del credito fino al verificarsi di uno o più eventi specifici afferenti la vita del consumatore, salvo in caso di violazione, da parte del consumatore, dei propri obblighi contrattuali che consenta al finanziatore di domandare la risoluzione del contratto di credito.

b) 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 offerti al pubblico in genere;

c) contratti di credito, individuati dalla legge, relativi a prestiti concessi a un pubblico ristretto, con finalità di interesse generale, che non prevedono il pagamento di interessi o prevedono tassi inferiori a quelli prevalenti sul mercato oppure ad altre condizioni più favorevoli per il consumatore rispetto a quelle prevalenti sul mercato e a tassi debitori non superiori a quelli prevalenti sul mercato;



- d) contratti di credito in cui il credito è concesso senza interessi o ulteriori oneri, a esclusione di quelli per il recupero dei costi direttamente connessi all'ipoteca;
- e) contratti di credito nella forma dell'apertura di credito, qualora il credito sia da rimborsare entro un mese;
- f) contratti di credito risultanti da un accordo raggiunto davanti a un giudice o altra autorità prevista dalla legge;
- g) contratti di credito relativi alla dilazione, senza spese, del pagamento di un debito esistente, se non comportano l'iscrizione di un'ipoteca;
- h) contratti di credito non garantiti finalizzati alla ristrutturazione di un bene immobile residenziale;
- i) contratti di credito in cui la durata non è determinata o in cui il credito deve essere rimborsato entro dodici mesi ed è destinato ad essere utilizzato come finanziamento temporaneo in vista di altre soluzioni per finanziare l'acquisto della proprietà di un bene immobile.

ART. 120-septies

(Principi generali)

1. Il finanziatore e l'intermediario del credito, nell'ambito delle attività disciplinate dal presente capo:

- a) si comportano con diligenza, correttezza, e trasparenza, tenendo conto dei diritti e degli interessi dei consumatori;
- b) basano la propria attività sulle informazioni rilevanti riguardanti la situazione del consumatore, su ogni bisogno particolare che questi ha comunicato, su ipotesi ragionevoli con riguardo ai rischi cui è esposta la situazione del consumatore per la durata del contratto di credito.

ART. 120-octies

(Pubblicità)

1. Fermo restando quanto previsto dalla parte II, titolo III, del Codice del consumo, gli annunci pubblicitari relativi a contratti di credito sono effettuati in forma corretta, chiara e non ingannevole. Essi non contengono formulazioni che possano indurre nel consumatore false aspettative sulla disponibilità o il costo del credito.

2. Gli annunci pubblicitari che riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito indicano le seguenti informazioni di base, in maniera chiara, precisa, evidenziata e, a seconda del mezzo usato, facilmente leggibile o udibile:

- a) il finanziatore o, se del caso, l'intermediario del credito;
- b) se del caso, il fatto che il contratto di credito sarà garantito da un'ipoteca su beni immobili residenziali oppure su un diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali;



- c) il tasso d'interesse, precisando se fisso o variabile o una combinazione dei due tipi, corredato di informazioni dettagliate relative alle commissioni e agli altri oneri compresi nel costo totale del credito per il consumatore;
- d) l'importo totale del credito;
- e) il TAEG, che deve avere un'evidenza all'interno dell'annuncio almeno equivalente a quella di ogni tasso di interesse;
- f) l'esistenza di eventuali servizi accessori necessari per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni pubblicizzate, qualora i costi relativi a tali servizi non siano inclusi nel TAEG in quanto non determinabili in anticipo;
- g) la durata del contratto di credito, se determinata;
- h) se del caso, l'importo delle rate;
- i) se del caso, l'importo totale che il consumatore è tenuto a pagare;
- l) se del caso, il numero delle rate;
- m) in caso di finanziamenti in valuta estera, un'avvertenza relativa al fatto che eventuali fluttuazioni del tasso di cambio potrebbero incidere sull'importo che il consumatore è tenuto a pagare.

3. Le informazioni elencate al comma 2, lettere c), d), e), f), g), h), i), l), sono specificate con l'impiego di un esempio rappresentativo.

4. Il CICR, su proposta della Banca d'Italia, precisa le caratteristiche delle informazioni da includere negli annunci pubblicitari, le modalità per la loro divulgazione e i criteri per la definizione dell'esempio rappresentativo.

ART. 120-novies

(Obblighi precontrattuali)

1. 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'articolo 120-undecies, comma 1, 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 dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196;
- d) se del caso, la possibilità di ricevere servizi di consulenza.

2. Il finanziatore o l'intermediario del credito fornisce al consumatore le informazioni personalizzate necessarie per consentire il confronto delle diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata in merito alla conclusione di un contratto di credito. Le informazioni personalizzate sono fornite su supporto cartaceo o su altro supporto durevole attraverso la consegna del modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato". Il modulo è consegnato tempestivamente dopo che il consumatore ha fornito le informazioni necessarie circa le sue esigenze, la sua situazione finanziaria e le sue preferenze in conformità all'articolo 120-undecies, comma 1, e comunque in tempo utile, prima che il consumatore sia vincolato da un contratto di credito o da un'offerta. Le informazioni aggiuntive che il finanziatore o l'intermediario del credito debba o voglia fornire al consumatore sono riportate in un documento distinto.

3. Prima della conclusione del contratto di credito, il consumatore ha diritto a un periodo di riflessione di almeno sette giorni per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata. Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per il finanziatore e il consumatore può accettare l'offerta in qualunque momento.

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

- a) il modulo non è stato fornito in precedenza al consumatore; o
- b) le caratteristiche dell'offerta sono diverse dalle informazioni contenute nel modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato" precedentemente fornito.

5. Il finanziatore o l'intermediario del credito fornisce al consumatore chiarimenti adeguati sui contratti di credito ed eventuali servizi accessori proposti, in modo che questi possa valutare se il contratto di credito e i servizi accessori proposti siano adatti alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria.

6. Il CICR, su proposta della Banca d'Italia, detta disposizioni di attuazione del presente articolo, anche con riferimento a:

- a) il contenuto, i criteri di redazione, le modalità di messa a disposizione delle informazioni precontrattuali;



- b) le modalità e la portata dei chiarimenti da fornire al consumatore ai sensi del comma 5;
- c) gli obblighi specifici da osservare nei casi di comunicazioni mediante telefonia vocale, anche prevedendo informazioni aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'articolo 67-novies del Codice del consumo.

ART. 120-*decies*

(Obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito)

1. L'intermediario del credito, in tempo utile prima dell'esercizio di una delle attività di intermediazione del credito, fornisce al consumatore almeno le seguenti informazioni, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole:

- a) la denominazione e la sede dell'intermediario del credito;
- b) il registro in cui è iscritto, il numero di registrazione e i mezzi esperibili per verificare la registrazione;
- c) se l'intermediario del credito è soggetto a vincolo di mandato o opera in via esclusiva con uno o più finanziatori; in questo caso, l'intermediario del credito indica la denominazione del finanziatore o dei finanziatori per i quali opera. L'intermediario del credito può dichiarare di essere indipendente se è un consulente indipendente ai sensi dell'articolo 120-terdecies, comma 2;
- d) se presta servizi di consulenza;
- e) se previsto, il compenso che il consumatore deve versare all'intermediario del credito per i suoi servizi o, ove non sia determinato, il metodo per il calcolo di tale compenso;
- f) le procedure attraverso le quali i consumatori o le altre parti interessate possono presentare reclami nei confronti dell'intermediario del credito e le modalità di accesso a un meccanismo extragiudiziale di reclamo e di ricorso, ove esistente;
- g) l'esistenza e, se noto, l'importo di eventuali commissioni o altre somme che il finanziatore o terzi dovranno versare all'intermediario del credito per i servizi dallo stesso prestati in relazione al contratto di credito. Se l'importo non è noto al momento della comunicazione, l'intermediario del credito informa il consumatore che l'importo effettivo sarà comunicato in una fase successiva nel modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato";
- h) se l'intermediario del credito richiede il pagamento di un compenso da parte del consumatore e riceve anche una commissione da parte del finanziatore o da un terzo, la spiegazione circa l'eventuale detrazione della commissione, in tutto o in parte, dal compenso corrisposto dal consumatore stesso;
- i) se l'intermediario del credito riceve commissioni da uno o più finanziatori, il diritto del consumatore di chiedere e ottenere informazioni indicate al comma 2



2. Nel caso indicato al comma 1, lettera i), l'intermediario del credito, su richiesta del consumatore, fornisce a quest'ultimo informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni percepite da ciascun finanziatore.

3. Ai fini del calcolo del TAEG da inserire nel modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato", l'intermediario del credito comunica al finanziatore l'eventuale compenso che il consumatore è tenuto a versargli in relazione ai servizi di intermediazione del credito.

4. Gli intermediari del credito assicurano che, in aggiunta alle informazioni previste dal presente articolo, i propri collaboratori e dipendenti comunichino al consumatore, al momento di contattarlo o prima di trattare con lo stesso, la qualifica in base alla quale operano e l'intermediario del credito che essi rappresentano.

ART. 120-undecies

(Verifica del merito creditizio)

1. Prima della conclusione del contratto di credito, il finanziatore svolge una valutazione approfondita del merito creditizio del consumatore, tenendo conto dei fattori pertinenti per verificare le prospettive di adempimento da parte del consumatore degli obblighi stabiliti dal contratto di credito. La valutazione del merito creditizio è effettuata sulla base delle informazioni sulla situazione economica e finanziaria del consumatore necessarie, sufficienti e proporzionate e opportunamente verificate.

2. Le informazioni di cui al comma 1 comprendono quelle fornite dal consumatore anche mediante l'intermediario del credito; il finanziatore può chiedere chiarimenti al consumatore sulle informazioni ricevute, se necessario per consentire la valutazione del merito creditizio.

3. Il finanziatore non risolve il contratto di credito concluso con il consumatore né vi apporta modifiche svantaggiose per il consumatore, ai sensi dell'articolo 118, 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 di credito ai sensi del comma 1 erano incomplete, salvo che il consumatore abbia intenzionalmente omissso di fornire tali informazioni o abbia fornito informazioni false.

4. Prima di procedere a un aumento significativo dell'importo totale del credito dopo la conclusione del contratto di credito, il finanziatore svolge una nuova valutazione del merito creditizio del consumatore sulla base di informazioni aggiornate, a meno che il credito supplementare fosse previsto e incluso nella valutazione del merito creditizio originaria.



5. Quando la domanda di credito è respinta, il finanziatore informa il consumatore senza indugio del rifiuto e, se del caso, del fatto che la decisione è basata sul trattamento automatico di dati.

6. Il presente articolo non pregiudica l'applicazione del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

7. Si applica quanto stabilito ai sensi dell'articolo 125.

8. I finanziatori elaborano e documentano la propria politica di offerta di contratti di credito, che include l'elencazione dei tipi di diritti e beni su cui può vertere l'ipoteca.

9. La Banca d'Italia detta disposizioni attuative del presente articolo.

ART. 120-*duodecies*

(Valutazione dei beni immobili)

1. I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili.

2. La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.

3. La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare; ai fini del comma 1 può essere prevista l'applicazione di standard elaborati in sede di autoregolamentazione.

ART. 120-*terdecies*

(Servizi di consulenza)

1. Il servizio di consulenza è riservato ai finanziatori e agli intermediari del credito.

2. Il servizio di consulenza può essere qualificato come indipendente solo se è reso dai consulenti di cui all'articolo 128-*sexies*, comma 2-*bis*.

3. Nello svolgimento del servizio di consulenza i finanziatori e gli intermediari del credito:

- a) agiscono nel migliore interesse del consumatore;
- b) acquisiscono informazioni aggiornate sulla situazione personale e finanziaria, sugli obiettivi e sulle preferenze del consumatore;
- c) forniscono al consumatore una raccomandazione personalizzata in merito a una o più operazioni relative a contratti di credito, adeguata rispetto ai suoi bisogni e alla sua



situazione personale e finanziaria; la raccomandazione, fornita in forma cartacea o su altro supporto durevole, tiene conto di ipotesi ragionevoli circa i rischi per la situazione del consumatore per tutta la durata del contratto di credito raccomandato;

- d) prendono in considerazione, ai fini della raccomandazione, un numero sufficientemente ampio di contratti di credito nell'ambito della gamma di prodotti da essi stessi offerti o, nel caso dei mediatori creditizi, un numero sufficientemente ampio di contratti di credito disponibili sul mercato.

4 Prima della prestazione di servizi di consulenza, il finanziatore o l'intermediario del credito fornisce al consumatore le seguenti informazioni su supporto cartaceo o su altro supporto durevole:

- a) la gamma di prodotti presi in considerazione ai fini della raccomandazione;
- b) se del caso, il compenso dovuto dal consumatore per i servizi di consulenza o, qualora al momento della comunicazione l'importo non possa essere accertato, il metodo utilizzato per calcolarlo;
- c) quando consentito, se percepiscono un compenso dai finanziatori in relazione al servizio di consulenza.

ART. 120-*quaterdecies*

(Finanziamenti denominati in valuta estera)

1. Se il credito è denominato in una valuta estera, il consumatore ha il diritto di convertire in qualsiasi momento la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute:

- a) la valuta in cui è denominata la parte principale del suo reddito o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;
- b) la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

2. Il CICR, su proposta della Banca d'Italia, può stabilire condizioni per il diritto alla conversione, con particolare riguardo a:

- a) la variazione minima del tasso di cambio che deve aver avuto luogo rispetto al momento della conclusione del contratto, comunque non superiore rispetto a quella indicata al comma 4;
- b) il compenso onnicomprensivo che il consumatore può essere tenuto a corrispondere al finanziatore in base al contratto.



3. Salvo che non sia diversamente previsto nel contratto, il tasso di cambio al quale avviene la conversione è pari al tasso rilevato dalla Banca centrale europea nel giorno in cui è stata presentata la domanda di conversione.

4. Se il valore dell'importo totale del credito o delle rate residui 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 in cui è stato concluso il contratto di credito, il finanziatore ne informa il consumatore nell'ambito delle comunicazioni previste ai sensi dell'articolo 119. La comunicazione informa il consumatore del diritto di convertire il finanziamento in una valuta alternativa e delle condizioni per farlo.

ART. 120-*quinquiesdecies*

(Inadempimento del consumatore)

1. Fermo restando quanto previsto ai sensi dell'articolo 40, comma 2, il finanziatore adotta procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà nei pagamenti. La Banca d'Italia può adottare disposizioni di attuazione del presente comma, con particolare riguardo agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore.

2. Il finanziatore non può imporre al consumatore oneri, derivanti dall'inadempimento, superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti a causa dell'inadempimento stesso.

3. Le parti del contratto possono convenire espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, che in caso di inadempimento del consumatore la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione del debito, fermo restando il diritto del consumatore all'ecceденza. Il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito scelto dalle parti di comune accordo con una perizia successiva all'inadempimento secondo quanto previsto all'articolo 120-*duodecies*.

4. Qualora a seguito di inadempimento e successiva escussione della garanzia residui un debito del consumatore, il relativo obbligo di pagamento decorre dopo sei mesi dalla conclusione della procedura esecutiva.

ART. 120-*sexiesdecies*

(Osservatorio del mercato immobiliare)

1. L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziiale.



ART. 120-septiesdecies

(Remunerazioni e requisiti di professionalità)

1. I finanziatori remunerano il personale e, se del caso, gli intermediari del credito in modo da assicurare il rispetto degli obblighi previsti ai sensi del presente capo.
2. I finanziatori assicurano che il personale abbia un livello di professionalità adeguato per predisporre, offrire e concludere contratti di credito o contratti accessori a quest'ultimo nonché prestare servizi di consulenza.
3. La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, anche individuando le categorie di personale interessate.

ART. 120-octiesdecies

(Pratiche di commercializzazione abbinata)

1. E' vietata l'offerta o la commercializzazione di un contratto di credito in un pacchetto che comprende altri prodotti o servizi finanziari distinti, qualora il contratto di credito non sia disponibile per il consumatore separatamente.
2. E' fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 23, comma 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, dall'articolo 28 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, e dall'articolo 21, comma 3-bis, del Codice del consumo.

ART. 120-noviesdecies

(Disposizioni applicabili)

1. Ai contratti di credito disciplinati dal presente capo si applicano gli articoli 117, 118, 119, 120, comma 2, 120-ter, 120-quater, 125-sexies, comma 1.
2. Il finanziatore e l'intermediario del credito forniscono gratuitamente ai consumatori le informazioni previste ai sensi del presente capo, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 127-bis.”.
3. All'articolo 122 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) al comma 1, lettera f), le parole: «aventi una durata superiore a cinque anni,» sono soppresse;
 - b) dopo il comma 1, è inserito il seguente: «1-bis. In deroga a quanto previsto al comma 1, lettera a), il presente capo si applica ai contratti di credito non garantiti finalizzati alla



ristrutturazione di un immobile residenziale, anche se il finanziamento ha un importo superiore a 75.000 euro. ».

4. All'articolo 128-*sexies* del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) dopo il comma 2, è inserito il seguente: «2-*bis*. Il soggetto che presta professionalmente in via esclusiva servizi di consulenza indipendente avente a oggetto la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma, è iscritto in una sezione speciale dell'elenco di cui al comma 2.»;
- b) dopo il comma 3, è inserito il seguente: «3-*bis*. Il soggetto di cui al comma 2-*bis* può svolgere esclusivamente l'attività ivi indicata nonché attività connesse o strumentali. Per queste attività è remunerato esclusivamente dal cliente.»;
- c) al comma 4, dopo le parole: «Il mediatore creditizio» sono inserite le seguenti: «ovvero il consulente di cui al comma 2-*bis*.».

5. All'articolo 128-*septies*, al comma 1, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, dopo le parole: «articolo 128-*sexies*, comma 2» sono inserite le seguenti: «, ovvero nella sezione speciale di cui all'articolo 128-*sexies*, comma 2-*bis*.».

6. All'articolo 128-*octies*, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, dopo il comma 1, è inserito il seguente: «1-*bis*. Il Ministro dell'economia e delle finanze individua, con regolamento adottato, sentita la Banca d'Italia, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, le cause di incompatibilità con l'esercizio dell'attività di cui all'articolo 128-*sexies*, comma 2-*bis*.».

7. All'articolo 128-*duodecies*, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, dopo il comma 3, è inserito il seguente:

«3-*bis*. Fatte salve le ipotesi disciplinate ai commi precedenti, la Banca d'Italia nell'esercizio delle proprie attribuzioni di vigilanza, individua le ulteriori ipotesi di revoca dell'abilitazione degli intermediari del credito (oppure di cancellazione dagli elenchi) per violazioni gravi e sistematiche delle disposizioni previste dal Titolo VI, Capo I-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottarsi, sentita la Banca d'Italia, sono individuati i meccanismi di coordinamento per garantire l'efficiente espletamento dei procedimenti di irrogazione delle sanzioni di competenza delle Autorità di vigilanza di settore. ».



8. All'articolo 128-*duodecies*, comma 6, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, dopo le parole: "lettere b) e c)" sono aggiunte, in fine, le seguenti: "e del comma 3-*bis*".

9. All'articolo 144 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, dopo la lettera e) è aggiunta la seguente: «e-bis) inosservanza, da parte delle banche e degli intermediari finanziari iscritti nell'albo previsto dall'articolo 106, degli articoli 120-octies, 120-novies, 120-undecies, 120-duodecies, 120-terdecies, 120-quaterdecies, 120-septiesdecies, 120-octiesdecies, 120-noviesdecies. »;
- b) al comma 5-bis, le parole: « ed e) » sono sostituite dalle seguenti « e) ed e-bis) »;
- c) al comma 8, le parole: « ed e) » sono sostituite dalle seguenti « e) ed e-bis) ».

10. Il decreto di cui all'articolo 128-*duodecies*, comma 3-*bis*, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal presente decreto è adottato entro due mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

ART. 2

(Modifiche al decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141)

1. All'articolo 12 del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, dopo il comma 1-*ter*, è inserito il seguente: «1-*quater*. Il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Banca d'Italia, individua, con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, legge 23 agosto 1988, n. 400, le attività di segnalazione, relative ai contratti di credito disciplinati ai sensi del Titolo VI, capo I-bis, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che, se prestate a titolo accessorio, non costituiscono esercizio di agenzia in attività finanziaria né di mediazione creditizia.».

2. All'articolo 13 del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, dopo il comma 1, è inserito il seguente: «1-*bis*. Il Ministro dell'economia e delle finanze, con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, legge 23 agosto 1988, n. 400, sentita la Banca d'Italia, stabilisce:

- a) gli ulteriori requisiti, condizioni e incompatibilità per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 120-*terdecies*, comma 2, definendo anche accorgimenti per assicurare che il servizio di consulenza indipendente svolto dal soggetto iscritto nella sezione speciale dell'elenco dei mediatori creditizi sia prestato in modo effettivamente indipendente e nell'interesse del consumatore;
- b) con riguardo ai contratti di credito disciplinati ai sensi del Titolo VI, Capo I-bis, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385:



- 1) requisiti di conoscenza e competenza nonché di aggiornamento professionale degli agenti in attività finanziaria, di coloro che svolgono funzioni di amministrazione e direzione presso agenti in attività finanziaria aventi personalità giuridica, mediatori creditizi e dei consulenti di cui all'articolo 128-sexies, comma 2-bis, dei loro dipendenti e dei collaboratori;
- 2) caratteristiche delle politiche di retribuzione e incentivazione del personale e dei collaboratori degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi, così che esse favoriscano il rispetto della disciplina prevista ai sensi del Titolo VI, Capo I-bis, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.»
3. All'articolo 16 del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, dopo il comma I, è inserito il seguente: «I-bis. Con riguardo ai contratti di credito disciplinati ai sensi del Titolo VI, Capo I-bis, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si applica il regolamento adottato ai sensi dell'articolo 29, paragrafo 2, lettera a), della direttiva 2014/17/UE. ».

ART. 3

(Disposizioni finanziarie)

1. Dall'attuazione del presente decreto non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.
2. Le amministrazioni e i soggetti pubblici interessati provvedono all'adempimento di quanto previsto dal presente decreto con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

