

ALLEGATO 1

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 (Atto n. 256).

PARERE APPROVATO DALLA COMMISSIONE

La VI Commissione Finanze della Camera dei deputati,

esaminato lo 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 (Atto n. 256);

preso atto di come il termine di scadenza per l'esercizio della delega relativa alla direttiva 2014/17/UE debba calcolarsi facendo riferimento alla originaria formulazione dell'articolo 31 della predetta legge n. 234 del 2012 (due mesi antecedenti al termine di recepimento indicato nelle singole direttive), in quanto tale formulazione continua ad applicarsi per le deleghe contenute nelle leggi di delegazione europea (tra cui la legge n. 114 del 2015, in forza della quale è stato predisposto lo schema di decreto legislativo) entrate in vigore prima delle modifiche al predetto articolo 31 operate dall'articolo 29 della legge n. 115 del 2015 (che ha anticipato il termine di scadenza delle rispettive deleghe a quattro mesi antecedenti il termine di recepimento indicato nelle direttive), e di come pertanto il termine per il recepimento della direttiva 2014/17/UE debba ritenersi fissato al

21 gennaio 2016, prorogato al 21 aprile 2016 ai sensi del comma 3 del richiamato articolo 31 della legge n. 234 del 2012, il quale stabilisce che, qualora il termine per l'espressione del parere parlamentare scade nei trenta giorni che precedono la scadenza dei termini di delega o successivamente, esso slitta appunto di tre mesi;

evidenziato come la direttiva 2014/17/UE sul credito ipotecario (cosiddetta *Mortgage Credit Directive* – MCD), che lo schema di decreto legislativo intende recepire, si ponga l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dei consumatori che sottoscrivano contratti di credito relativi a beni immobili (mutui ipotecari), migliorando il livello di protezione assicurato ai consumatori stessi dalla normativa previgente;

considerato che il recepimento della direttiva nell'ordinamento nazionale interviene in un momento delicato dei rapporti fra consumatori e sistema bancario, con l'obiettivo di costituire un rapporto di fiducia ora spesso messo in discussione;

rilevato come il legislatore comunitario intenda agevolare la nascita di un mercato comunitario dei crediti immobiliari originati nei singoli Stati membri, prevedendo procedure per l'erogazione dei crediti immobiliari, procedure informative (verso il consumatore e da questi verso l'intermediario), nonché procedure per valutare le garanzie immobiliari, così da

uniformare la procedura di erogazione del credito;

evidenziato come l'attuazione della direttiva possa contribuire, sotto il profilo economico, a porre le basi affinché le banche italiane migliorino la loro capacità di erogazione del credito immobiliare e possano anche meglio collocare (cioè cartolarizzare) i propri crediti immobiliari sul mercato comunitario;

sottolineato altresì come la direttiva promuova anche l'erogazione responsabile del credito e una maggiore e più efficiente informativa nei confronti del consumatore, soprattutto con riguardo ai costi effettivi del credito;

evidenziato come le norme recate dallo schema di decreto legislativo creeranno una disciplina specifica per i mutui immobiliari destinati ai consumatori, nel quadro della disciplina speciale del credito ai consumatori che, a sua volta, si pone come disciplina speciale all'interno della normativa generale della trasparenza bancaria, con la quale deve dunque rimanere coordinata;

rilevato come tra le novità della nuova normativa si segnali la possibilità di introdurre il « servizio di consulenza » ai consumatori, in base alla quale l'intermediario che decidesse di prestare tale servizio, dovrà consigliare solo il prodotto di credito adatto al profilo del consumatore;

rilevata altresì la portata innovativa del comma 3 del nuovo articolo 120-*quinquiesdecies* del TUB, il quale, nel consentire alle parti del contratto di credito di 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, corrisponde alla *ratio* di snellire e abbreviare le procedure nel caso di inadempimento del debitore, senza dover far necessariamente ricorso a procedure esecutive giudiziali molto lunghe e

complesse, riducendo pertanto il rischio e i costi esecutivi gravanti sul finanziatore in caso di inadempimento del debitore e nel contempo tutelando il diritto del consumatore a non far deprezzare il bene immobile oggetto della garanzia e a ottenere una perizia congrua del bene stesso, nonché assecondando l'esigenza di estinguere il debito;

evidenziata in particolare la necessità di specificare meglio, sotto alcuni aspetti, la portata della norma di cui al predetto comma 3 del nuovo articolo 120-*quinquiesdecies*, al fine di assicurarne la piena applicabilità, garantendo un adeguato bilanciamento tra gli interessi delle parti ed evitando l'insorgere di contenzioso in materia;

segnalata l'opportunità di procedere ulteriormente nel processo di riforma delle procedure esecutive, al fine di semplificarle, superare le attuali incertezze interpretative e applicative in materia, nonché di renderle più rapide e incisive,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con le seguenti condizioni:

1) con riferimento al nuovo articolo 120-*quinquiesdecies* del TUB, il quale prevede, al comma 3, che le parti del contratto di credito possono convenire espressamente, 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'eccezione, considerato che l'articolo 28 della direttiva 2014/17/UE non consente agli Stati membri di impedire alle « parti di un contratto di credito di convenire espressamente che la restituzione o il trasferimento della garanzia reale o dei proventi della vendita della garanzia reale è sufficiente a rimborsare il credito », provveda il Governo a recepire tale cogente previsione comunitaria for-

malizzando in norma di rango primario quanto già sostanzialmente sancito dalla giurisprudenza della Corte di cassazione (per la quale si può richiamare in particolare la sentenza della Cassazione civile, Sezione II, del 9 maggio 2013, n. 10986), la quale considera lecito in materia il ricorso al cosiddetto « patto marciano », in quanto, a differenza del patto commissorio, vietato dall'articolo 2744 del codice civile, in tale patto non sussiste sproporzione tra l'entità del debito e il valore del bene dato in garanzia, si procede alla stima del bene oggetto di garanzia e si prevede l'obbligo per il creditore di restituire al debitore l'importo eccedente l'entità del credito;

2) provveda il Governo a emanare un atto di normativa secondaria attuativo del medesimo comma 3 dell'articolo 120-*quinqüiesdecies* del TUB, per specificare i profili attuativi della disposizione, al fine di fugare incertezze rispetto al concreto atteggiarsi giuridico di tale meccanismo, nonché per assicurare adeguata tutela ai diritti dei consumatori e garantire che il debitore sia pienamente avvertito e consapevole del contenuto dell'accordo previsto dal comma 3 e dei suoi possibili esiti, evitando in tal modo squilibri o asimmetrie informative tra le parti;

3) sempre con riferimento all'articolo 120-*quinqüiesdecies* del TUB, provveda in particolare il Governo:

a) a chiarire che la disposizione del predetto comma 3 non costituisce deroga al divieto di patto commissorio di cui al già richiamato articolo 2744 del codice civile, il quale dispone la nullità del 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 », e di specificare, nell'atto di normativa secondaria attuativo dello stesso comma 3, la nozione e l'entità quantitativa e temporale dell'inadempimento (comunque per una morosità non inferiore a 18 rate), al ricorrere del quale si prevede la restituzione o il trasferimento del bene oggetto di garanzia reale ovvero dei proventi della

vendita del medesimo bene, chiarendo nel decreto legislativo che non costituisce a tali fini inadempimento il ritardo nel pagamento di cui l'articolo 40, comma 2, del TUB;

b) a chiarire come la previsione del comma 3 dell'articolo 120-*quinqüiesdecies* del TUB comporti che la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia o dei proventi della vendita del bene stesso determina comunque l'estinzione del debito stesso, anche nel caso in cui il valore del bene trasferito o l'ammontare dei proventi della vendita sia inferiore all'ammontare del debito e come, conseguentemente, la previsione di cui al comma 4 dell'articolo 120-*quinqüiesdecies* non sia in alcun modo riferibile a tale fattispecie, ma alla diversa ipotesi di ricorso alla procedura esecutiva: provveda quindi il Governo a sopprimere il predetto comma 4 dell'articolo 120-*quinqüiesdecies*, ovvero a collocarlo in altro articolo, al fine di evitare qualsiasi equivoco;

c) a specificare, nel medesimo comma 3 dell'articolo 120-*quinqüiesdecies*, che, in caso di inadempimento, il trasferimento dell'immobile oggetto della garanzia avviene mediante separato atto di disposizione del bene stesso da parte del debitore e che, in ogni caso, la banca si impegna a valorizzare l'immobile al miglior prezzo di realizzo possibile, indipendentemente dall'ammontare del debito residuo;

d) a sopprimere le parole « o successivamente » dal predetto comma 3, in quanto tale previsione non trova esplicita corrispondenza nel dettato dell'articolo 28 della direttiva 2014/17/UE, escludendo inoltre la possibilità di inserire la clausola di cui al comma 3 anche nell'ipotesi di surroga;

e) a specificare che il finanziatore non può condizionare l'erogazione del mutuo all'inserimento nel contratto di credito della clausola di cui al comma 3 dell'articolo 120-*quinqüiesdecies*;

f) a prevedere che, in caso di stipula della clausola contemplata dal citato

comma 3, il consumatore debba essere assistito da un consulente, al fine di poter valutare appieno la convenienza a stipulare tale clausola;

g) a prevedere che il perito scelto dalle parti per stimare il valore dell'immobile oggetto della garanzia, ai sensi del comma 3 dell'articolo 120-*quinquiesdecies*, deve possedere requisiti che ne assicurino l'indipendenza, prevedendo a tal fine che il potere di nomina del perito stesso sia attribuita al Presidente del Tribunale territorialmente competente;

4) provveda il Governo, con riferimento al comma 1 dell'articolo 120-*quinquiesdecies* del TUB, il quale prevede che « il finanziatore adotta procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà nei pagamenti », a stabilire che l'adozione, da parte della Banca d'Italia, di disposizioni di attuazione in materia, costituisce un obbligo e non una mera facoltà;

e con le seguenti osservazioni:

a) con riferimento al nuovo articolo 120-*quinqüies* del TUB, recante le definizioni di termini utilizzati dallo schema di decreto, valuti il Governo l'opportunità di introdurre in tale ambito la definizione di banche dati creditizie, intese quali centrali rischi pubbliche e private utilizzate a supporto della valutazione del merito creditizio;

b) con riferimento alla lettera a) del comma 1 del nuovo articolo 120-*septies* del TUB, inserita dall'articolo 1, comma 2, dello schema di decreto, la quale indica i principi generali che devono guidare l'agire del finanziatore e dell'intermediario del credito, prevedendo che essi « si comportano con diligenza, correttezza e trasparenza, tenendo conto dei diritti e degli interessi dei consumatori », valuti il Governo l'opportunità di specificare maggiormente tali principi comportamentali, nel senso di chiarire che tali soggetti sono tenuti a curare o salvaguardare i diritti e gli interessi del consumatore;

c) con riferimento al comma 1 del nuovo articolo 120-*undecies* del TUB, il quale prevede che prima della conclusione del contratto di credito il finanziatore valuti in maniera approfondita il 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 », valuti il Governo l'opportunità di specificare quali siano i « fattori pertinenti » rilevanti a tal fine, esplicitando in tale ambito il riferimento alla situazione economica e finanziaria del consumatore, ovvero rinviando quantomeno tale specificazione ai provvedimenti attuativi della Banca d'Italia;

d) ancora con riferimento all'articolo 120-*undecies* del TUB, valuti il Governo l'opportunità di inserire in tale ambito un esplicito riferimento alla consultazione di una banca dati creditizia al fine della corretta valutazione del merito creditizio, informando immediatamente e gratuitamente il consumatore del risultato della consultazione e degli estremi della banca dati consultata, nonché chiarendo al riguardo che tale consultazione non determina di per sé il rifiuto della domanda di credito, in quanto le informazioni in esse contenute possono esprimere solo la probabilità di inadempimento del debitore;

e) con riferimento al nuovo articolo 120-*duodecies* del TUB, il quale stabilisce che la valutazione degli immobili, ai fini della concessione del credito garantito da ipoteca, deve essere eseguita secondo standard affidabili e deve essere condotta da « persone competenti sotto il profilo professionale ed indipendenti dal processo di commercializzazione del credito », valuti il Governo l'opportunità di sostituire — coerentemente con il dettato delle normative europea — la nozione di persona con quella di « valutatore »;

f) con riferimento al comma 1 del nuovo articolo 120-*terdecies* del TUB, il quale disciplina i servizi di consulenza, valuti il Governo l'opportunità di meglio definire l'ambito di tale attività, specifi-

cando, alla lettera c) del comma 3, che essa riguarda anche i prodotti finanziari eventualmente collegati ai contratti di credito, ovvero i contratti accessori ai medesimi contratti di credito, in considerazione del fatto che spesso i contratti di credito risultano collegati a contratti o prodotti finanziari derivati, quali derivati su tassi o su valute;

g) ancora con riferimento al tema dei servizi di consulenza finanziaria, valuti il Governo l'opportunità di prevedere che la consulenza al credito sia fornita obbligatoriamente nel caso in cui il consumatore stipuli un contratto di mutuo per la prima

volta, e in tal caso se la consulenza debba essere prestata dal finanziatore con oneri a carico di quest'ultimo;

h) con riferimento al nuovo articolo 12-*quaterdecies* del TUB, relativo ai finanziamenti in valuta estera, valuti il Governo l'opportunità di prevedere espressamente che i prospetti informativi dedicati alla clientela, oltre a illustrare i rischi di cambio e di interesse, nella sezione dedicata ai rischi tipici dell'operazione forniscano esemplificazioni chiare e utili per comprendere il possibile impatto di tali rischi sulle somme che il debitore deve ripagare.