

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

Lo schema di decreto legislativo è volto a recepire nell'ordinamento italiano la direttiva 2014/17/UE (c.d. *Mortgage Credit Directive* - di seguito, per brevità, 'Direttiva' o 'MCD') che introduce un quadro normativo armonizzato a livello dell'Unione Europea in materia di offerta di contratti di credito immobiliare ai consumatori. Lo schema di decreto legislativo è stato predisposto dal Governo in attuazione della delega contenuta nell'Allegato B, punto 13), della legge 9 luglio 2015, n. 114 (legge di delegazione europea 2014), sulla base dei principi e criteri generali contenuti nella legge stessa.

La MCD detta disposizioni in materia di: *i*) credito immobiliare offerto ai consumatori, nella duplice prospettiva di accrescere il livello di protezione del contraente debole e di potenziare i presidi prudenziali riguardanti la valutazione del merito di credito dei consumatori; *ii*) promozione e collocamento di contratti di credito ipotecario attraverso reti esterne (i.e. agenti e mediatori), alle quali viene altresì attribuito il passaporto europeo. La Direttiva dovrà essere recepita nel nostro ordinamento entro il 21 marzo 2016.

Il termine di scadenza della delega è fissato al 21 gennaio 2016, come previsto dall'articolo 31 della legge 24 dicembre 2012, n. 234, che continua ad applicarsi nell'originaria formulazione relativamente alle deleghe contenute nelle leggi di delegazione europee entrate in vigore in epoca antecedente alle modifiche apportate dall'articolo 29 della legge 29 luglio 2015, n. 115.

In linea con la MCD, lo schema di decreto legislativo ha la finalità di assicurare un'adeguata protezione dei consumatori che intendono stipulare contratti di credito immobiliare, in considerazione dell'importanza dell'impegno finanziario assunto con la conclusione di questi contratti e dei rischi connessi con un eventuale inadempimento degli obblighi convenuti. La disciplina della promozione e del collocamento di contratti di credito immobiliare attraverso reti esterne mira a introdurre elevati standard di professionalità degli operatori, che vengono assoggettati a un regime di vigilanza *ad hoc*.

2. LA NORMATIVA DI RECEPIMENTO DELLA MCD

L'attuazione della MCD nel nostro ordinamento è realizzata attraverso un intervento normativo sul decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico bancario - TUB) e, per la parte riguardante la distribuzione di contratti di credito immobiliare attraverso reti esterne, sul decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.

Le modifiche apportate ai TUB incidono sul:



- Titolo VI, dedicato alla "Trasparenza delle condizioni contrattuali e dei rapporti con i clienti", nel quale viene introdotto un nuovo capo I-bis in tema di "Credito immobiliare ai consumatori"; i capi I e II sono stati modificati in minima parte per tenere conto dell'introduzione del nuovo capo I-bis. Le norme primarie contengono rinvii alla normativa secondaria per la definizione delle disposizioni di dettaglio, contenute anche in Linee Guida emanate dall'Autorità Bancaria Europea; in linea con l'impostazione del TUB, viene previsto che le disposizioni in materia di trasparenza verranno adottate dal CICR su proposta della Banca d'Italia e quelle che riguardano profili organizzativi o prudenziali (es. valutazione del merito di credito, valutazione dell'immobile, requisiti di professionalità e remunerazioni dello staff) verranno adottate dalla Banca d'Italia, che darà direttamente attuazione a linee guida dell'Autorità Bancaria Europea e a principi del *Financial Stability Board*.
- il Titolo VI-bis, dedicato agli "Agenti in attività finanziaria e mediatori creditizi", che viene modificato per recepire il regime previsto dalla Direttiva per gli intermediari del credito;

Titolo VIII, dedicato alle "Altre sanzioni", che viene modificato per adeguare il regime sanzionatorio all'introduzione delle disposizioni di attuazione della Direttiva.

3. LE MODIFICHE AL TIPOLO VI DEL TESTO UNICO BANCARIO

3.1 LE MODIFICHE AL CAPO I

a) Ambito di applicazione (articolo 115.1 e 115.3 TUB)

L'articolo 115 TUB, che definisce l'ambito di applicazione della disciplina riguardante le operazioni e i servizi bancari e finanziari, è stato modificato per:

- precisare che tutto il titolo VI (e non solo il capo I) del TUB si applica a tutte le operazioni e i servizi offerti in Italia (non solo quelli disciplinati dall'attuale capo I, ma anche quelli disciplinati dal futuro capo I-bis);
- prevedere che ai contratti di credito disciplinati dalla direttiva si applichi il capo I-bis di nuova introduzione.

3.2 IL NUOVO CAPO I-BIS

b) Definizioni (articolo 120-quinquies TUB)

L'articolo 120-quinquies TUB dà attuazione all'articolo 4 della MCD e reca le definizioni rilevanti ai fini dell'applicazione del nuovo capo I-bis. Le definizioni riprodotte nel TUB replicano quelle contenute nella Direttiva; le definizioni relative a nozioni già presenti nel TUB (e, in particolare, nel capo II del titolo VI) sono state allineate a queste ultime.

c) Ambito di applicazione (articolo 120-sexies TUB)



L'articolo 120-*sexies* TUB recepisce l'articolo 3 della MCD e delinea l'ambito di applicazione della disciplina contenuta nel capo I-*bis*. Esso coincide con quello previsto dalla Direttiva ed è circoscritto ai contratti aventi ad oggetto la concessione di credito garantito da ipoteca su un immobile residenziale o volto ad acquistare un immobile, sottoscritto da un consumatore. Risultano quindi esclusi i contratti di credito che non rientrano nel campo di applicazione delineato dalla MCD; tra questi si richiamano: i contratti della tipologia "equity release" ⁽¹⁾, i contratti in cui il credito è concesso a titolo gratuito, quelli in cui il credito è erogato nella forma dell'apertura di credito in cui il credito deve essere rimborsato entro un mese, quelli consistenti in una dilazione di pagamento se non comportano l'iscrizione di un'ipoteca, i contratti di credito non garantiti finalizzati alla ristrutturazione di un bene immobile residenziale e quelli risultanti da un accordo raggiunto davanti a un giudice o altra autorità prevista dalla legge, i prestiti c.d. ponte, da attivare in caso in cui la vendita della vecchia abitazione e l'acquisto della nuova non sono contestuali; i finanziamenti agevolati erogati ai dipendenti pubblici da parte dell'Inps.

d) Principi generali (articolo 120-septies TUB)

L'articolo 120-*septies* TUB dà attuazione all'articolo 7, paragrafo 1, della MCD, che reca principi di comportamento per i finanziatori e gli intermediari del credito che offrono contratti di credito ai consumatori; esse coincidono con i canoni di diligenza, correttezza, trasparenza e attenzione ai diritti e agli interessi dei consumatori. E' inoltre richiamato il principio - sviluppato nel successivo articolo 120-*undecies* riguardante la valutazione del merito creditizio del consumatore - secondo il quale i finanziatori e gli intermediari del credito basano la propria attività sulle informazioni riguardanti la situazione del consumatore, su ogni bisogno particolare da quest'ultimo comunicato, su ipotesi ragionevoli con riguardo ai rischi cui è esposta la situazione del consumatore per la durata del contratto di credito.

e) Pubblicità (articolo 120-octies TUB)

L'articolo 120-*octies* TUB dà attuazione agli articoli 10 e 11 MCD che, rispettivamente, recano disposizioni generali in materia di pubblicità e indicano le informazioni di base in cui essa si sostanzia. L'articolo 120-*octies* prescrive che gli annunci pubblicitari relativi a contratti di credito siano effettuati in maniera corretta, chiara e non ingannevole e che essi non contengano formulazioni che possano indurre nel consumatore false aspettative sulla disponibilità o il costo del credito. Per quanto riguarda gli annunci pubblicitari che riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito, viene riportato l'elenco delle informazioni di base che gli annunci devono riportare

⁽¹⁾ I contratti riconducibili alla tipologia "equity release" sono quelli in cui il finanziatore: i) 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 ii) 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).



in maniera chiara, precisa, evidenziata e, a seconda del mezzo usato, facilmente leggibile o udibile. E' previsto che il CICR, su proposta della Banca d'Italia, precisi le caratteristiche degli annunci pubblicitari, le relative modalità di divulgazione e i criteri per la definizione dell'esempio rappresentativo.

f) Obblighi precontrattuali (articolo 120-novies TUB)

L'articolo 120-novies TUB recepisce gli articoli 13, 14 e 16 della MCD che, rispettivamente, riguardano le informazioni generali, le informazioni personalizzate e i chiarimenti adeguati che devono essere rese al consumatore da parte del finanziatore e dell'intermediario del credito prima della conclusione del contratto di credito.

Con riguardo alle informazioni generali, il comma 1 dell'articolo 120-novies prevede l'obbligo del finanziatore o dell'intermediario del credito di mettere 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. Attraverso il documento sono rese al consumatore anche informazioni previste ai sensi di altre norme della Direttiva: a) le informazioni che il consumatore deve fornire ai fini della valutazione del merito creditizio e il termine entro il quale esse devono essere fornite nonché l'avvertimento che, in mancanza di dette informazioni, il credito non potrà essere accordato (articolo 20, paragrafo 4, MCD); b) la circostanza che verrà consultata una banca dati (articolo 18, paragrafo 5, lettera b, MCD); c) se del caso, la possibilità di ricevere servizi di consulenza (articolo 22, paragrafo 1, MCD).

Con riguardo alle informazioni personalizzate, il comma 2 dell'articolo 120-novies prevede l'obbligo del finanziatore o dell'intermediario del credito di fornire al consumatore le informazioni 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. Coerentemente con quanto previsto dall'articolo 14, paragrafo 2, della MCD, che è norma di armonizzazione massima, le informazioni personalizzate sono fornite tempestivamente attraverso la consegna del modulo denominato "Prospetto Informativo Europeo Standardizzato"; le informazioni aggiuntive che il finanziatore o l'intermediario del credito debba o voglia fornire al consumatore andranno riportate in un documento distinto. In attuazione dell'articolo 14, paragrafo 6, della MCD, il comma 3 dell'articolo 120-novies riconosce al consumatore il diritto a un periodo di riflessione di almeno sette giorni prima della conclusione del contratto per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata. Il comma 4 dell'articolo 120-novies traspone gli obblighi informativi previsti dalla MCD all'articolo 14, paragrafi 3 e 4, relativi alla proposta al consumatore di un'offerta vincolante per il finanziatore.

Con riguardo ai chiarimenti adeguati, il comma 5 dell'articolo 120-novies prevede l'obbligo del finanziatore o dell'intermediario del credito di fornire al consumatore chiarimenti sui contratti di



credito e gli eventuali servizi accessori proposti, in modo che questi possa valutare se i prodotti e servizi proposti siano adatti alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria.

Il comma 6 dell'articolo 120-*novies* contiene il rinvio alle disposizioni di attuazione che verranno adottate dal CICR, su proposta della Banca d'Italia, per definire: 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; 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 decreto legislativo n. 206/2005.

g) Obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito (articolo 120-decies TUB)

L'articolo 120-*decies* TUB, che recepisce l'articolo 15 della MCD, indica le informazioni che gli intermediari del credito devono fornire ai consumatori con riguardo all'operatività dagli stessi condotta. Ai sensi del comma 2 dell'articolo 120-*decies*, su richiesta del consumatore, gli intermediari del credito che ricevono commissioni da uno o più finanziatori forniscono al consumatore stesso informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni percepite da ciascun finanziatore. Il comma 3 dell'articolo 120-*decies* richiede che, ai fini del calcolo del TAEG da inserire nel modulo denominato "Prospetto Informativo Europeo Standardizzato", l'intermediario del credito comunichi al finanziatore l'eventuale compenso che il consumatore è tenuto a versargli in relazione ai servizi di intermediazione del credito. Il comma 4 dell'articolo 120-*decies* pone in capo agli intermediari del credito l'obbligo di assicurare che 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.

h) Verifica del merito creditizio (articolo 120-undecies TUB)

L'articolo 120-*undecies* TUB dà attuazione agli articoli 18, 20 e 21 della MCD, che riguardano, rispettivamente, la valutazione del merito creditizio del consumatore, l'informativa e la verifica delle informazioni sul consumatore, l'accesso alle banche dati.

Con riguardo alla valutazione del merito creditizio del consumatore, il comma 1 dell'articolo 120-*undecies* riporta i principi di fondo espressi dall'articolo 18, paragrafo 1, della MCD. La definizione delle regole di dettaglio relative al processo di valutazione del merito di credito è rimessa alle disposizioni di attuazione della Banca d'Italia, attraverso le quali saranno anche recepite le apposite Linee Guida dell'Autorità Bancaria Europea. Il comma 2 dell'articolo 120-*undecies* recepisce l'articolo 20, paragrafi 2 e 3, della MCD, specificando che le informazioni rilevanti ai fini della valutazione del merito creditizio sono anche quelle informazioni fornite dal consumatore mediante l'intermediario del credito e precisando che il finanziatore può chiedere chiarimenti al consumatore sulle informazioni ricevute, se necessario per consentire la valutazione del merito creditizio. La valutazione del merito creditizio del consumatore deve essere effettuata nuovamente, sulla base di



documenti aggiornati, prima di procedere a un aumento significativo dell'importo totale del credito. In attuazione dell'articolo 18, paragrafo 4, della Direttiva l'articolo 120-undecies, comma 3, vieta al finanziatore di risolvere il contratto di credito concluso con il consumatore o di apportarvi modifiche svantaggiose per il consumatore in ragione del fatto che la valutazione del merito creditizio sia stata condotta scorrettamente o che le informazioni fornite dal consumatore prima della conclusione del contratto di credito fossero incomplete.

Con riguardo all'accesso alle banche dati, l'articolo 21 della MCD segue l'impostazione già adottata dalla direttiva 2008/48/CE in materia di offerta di contratti di credito ai consumatori (articolo 9) e prevede che i finanziatori UE abbiano accesso alla Centrale dei Rischi e alle altre banche dati senza discriminazione. Nel dare attuazione a detto articolo 21 della MCD, il comma 7 dell'articolo 120-undecies prevede che si applichino le disposizioni di cui all'articolo 125 TUB che recepisce l'articolo 9 della direttiva 2008/48/CE.

i) Valutazione dei beni immobili (articolo 120-duodecies TUB)

L'articolo 120-duodecies TUB dà attuazione all'articolo 19 della MCD, che reca una disciplina *ad hoc* sulla valutazione degli immobili che costituiscono oggetto di garanzia del credito immobiliare. I finanziatori sono tenuti ad applicare standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca e, quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, assicurano che questi anche ultimi adottino standard affidabili. Sul piano dei requisiti del personale preposto alla valutazione, si richiedono la competenza sotto il profilo professionale e l'indipendenza dal processo di commercializzazione del credito. E' previsto che la Banca d'Italia detti disposizioni di attuazione, prevedendo anche l'applicazione di standard adottati dai finanziatori in sede di autoregolamentazione.

j) Servizi di consulenza (articolo 120-terdecies TUB)

L'articolo 120-terdecies TUB dà attuazione all'articolo 22 della MCD, che disciplina il servizio di consulenza. Quest'ultimo si sostanzia in raccomandazioni personalizzate fornite al consumatore in merito al contratto di credito e costituisce un'attività separata rispetto alla concessione del credito e alle attività di intermediazione del credito. L'articolo 120-terdecies configura la prestazione di servizi di consulenza quale attività riservata ai finanziatori e agli intermediari del credito. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 22, paragrafo 4, della MCD, è previsto che il servizio di consulenza possa essere qualificato come indipendente solo se reso dai consulenti di cui all'articolo 128-sexies, comma 2-bis (cfr. *infra*, lett. s). L'articolo 120-terdecies, comma 3, prevede obblighi specifici connessi con la prestazione di servizi di consulenza; si tratta degli obblighi di: a) agire nel migliore interesse del consumatore; b) acquisire informazioni aggiornate sulla sua situazione personale e finanziaria; c) fornire al consumatore una raccomandazione personalizzata in merito al contratto di credito che sia adeguata rispetto ai suoi bisogni e situazione personale e finanziaria, tenuto



anche conto dei possibili rischi per tutta la durata del contratto di credito proposto. Ai fini della raccomandazione, si richiede che siano presi in considerazione un numero sufficientemente ampio di contratti di credito nell'ambito della gamma di prodotti offerti o dei contratti di credito disponibili sul mercato. Il comma 4 dell'articolo 120-terdecies indica le informazioni che devono essere fornite al consumatore prima della prestazione di servizi di consulenza.

k) Finanziamenti denominati in valuta estera (articolo 120-quaterdecies TUB):

L'articolo 120-quaterdecies TUB, che dà attuazione all'articolo 23 della MCD, disciplina l'offerta di contratti di credito in valuta estera e prevede che il consumatore abbia in qualsiasi momento il diritto di convertire in euro il prestito denominato in valuta; non è stata adottata la soluzione alternativa, prevista dalla MCD, di prevedere l'obbligo di inserire nel contratto di finanziamento in valuta meccanismi volti a limitare il rischio di cambio per il consumatore.

Il comma 2 dell'articolo 120-quaterdecies prevede che il CICR, su proposta della Banca d'Italia, può stabilire condizioni per il diritto alla conversione, con particolare riguardo a: i) la variazione minima del tasso di cambio che deve aver avuto luogo rispetto al momento della conclusione del contratto, e ii) il compenso onnicomprensivo che il consumatore può essere tenuto a corrispondere al finanziatore in base al contratto.

Il comma 4 impone uno specifico obbligo informativo al finanziatore per il caso in cui il valore dell'importo totale del credito o delle rate residue varino di oltre il 20% 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. L'informativa deve essere resa al consumatore nell'ambito delle comunicazioni previste ai sensi dell'articolo 119 TUB.

l) Inadempimento del consumatore (articolo 120-quinquiesdecies TUB)

L'articolo 120-quinquiesdecies TUB dà attuazione all'articolo 28 della MCD, il quale disciplina i casi in cui il consumatore è in ritardo nei pagamenti delle rate di rimborso del credito e si procede all'avvio di procedure esecutive. La norma di recepimento richiede che il finanziatore adotti procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà nel rispettare le scadenze dei pagamenti. Si prevede che la Banca d'Italia possa adottare disposizioni di attuazione, con particolare riguardo agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore. Il comma 2 dell'articolo 120-quinquiesdecies, che recepisce l'articolo 28, paragrafi 4 e 5, MCD, prevede che le parti del contratto di credito possono convenire espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito 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. Il valore della garanzia è stimato con una perizia successivamente all'inadempimento, sulla base di quanto previsto dall'articolo 120-duodecies in materia di valutazione dei beni immobili.



m) Osservatorio del mercato immobiliare (articolo 120-sexiesdecies TUB)

L'articolo 120-sexiesdecies TUB, in attuazione all'articolo 26 della MCD, attribuisce all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) istituito presso l'Agenzia delle Entrate il compito di assicurare il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale e di effettuare le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale. L'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative al mercato nazionale delle compravendite e delle locazioni immobiliari, con il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi rilevanti per l'attività dell'Agenzia nel campo dei processi estimali. L'Osservatorio collabora già, nell'ambito della convenzione sottoscritta tra l'ISTAT e l'Agenzia delle Entrate, con la Direzione Centrale delle statistiche economiche strutturali sulle imprese e le istituzioni, del commercio con l'estero e dei prezzi al consumo dell'ISTAT; in tale contesto, l'OMI fornisce i dati per l'elaborazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), che misura la variazione nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali acquistati dalle famiglie sia per fini abitativi sia per fini d'investimento.

n) Remunerazioni e requisiti di professionalità (articolo 120-septiesdecies TUB)

L'articolo 120-septiesdecies TUB dà attuazione all'articolo 7, paragrafi 2, 3 e 4, e all'articolo 9 della MCD, che disciplinano, rispettivamente, le remunerazioni pagate dai finanziatori al proprio personale e agli intermediari del credito di cui si avvalgono e i requisiti di conoscenza e di competenza del personale. La norma di recepimento prevede che i finanziatori remunerino il personale e, se del caso, gli intermediari del credito in modo da garantire il rispetto degli obblighi previsti ai sensi del capo I-bis e assicurino 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. E' previsto che la Banca d'Italia detti disposizioni di attuazione, anche individuando le categorie di personale interessate; con la normativa secondaria verranno altresì recepite le Linee Guida emanate dall'Autorità Bancaria Europea in materia di politiche e prassi di remunerazione relative all'offerta di prodotti e servizi bancari.

o) Pratiche di commercializzazione abbinata (articolo 120-octiesdecies TUB)

L'articolo 120-octiesdecies TUB dà attuazione all'articolo 12 della MCD. Il recepimento è circoscritto alla trasposizione del divieto delle c.d. pratiche di commercializzazione abbinata, che consistono nell'offerta o commercializzazione di contratti di credito assieme ad altri prodotti o servizi finanziari distinti, se questi ultimi sono obbligatori per la conclusione del contratto. Viene fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 28 del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, e dall'articolo 21, comma 3-bis, del decreto legislativo n. 206/2005. L'articolo 28 del D.L. n. 1/2012 prevede che qualora le banche, gli istituti finanziari e gli intermediari finanziari condizionino l'erogazione del mutuo immobiliare alla stipula di un contratto di assicurazione sulla vita, sono tenuto a sottoporre al cliente



almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi non riconducibili alle banche, agli istituti di credito e agli intermediari finanziari stessi. Il cliente è comunque libero di scegliere sul mercato la polizza sulla vita più conveniente che il finanziatore è obbligato ad accettare senza variare le condizioni offerte per l'erogazione del mutuo immobiliare. L'articolo 21, comma 3-bis, del Codice del consumo considera scorretta la pratica commerciale di una banca, di un istituto di credito o di un intermediario finanziario che, ai fini della stipula di un contratto di mutuo, obbliga il cliente alla sottoscrizione di una polizza assicurativa erogata dalla medesima banca, istituto o intermediario ovvero all'apertura di un conto corrente presso la medesima banca, istituto o intermediario.

Viene fatto salvo, altresì, il d.lgs. n. 58/1998 (Testo unico della finanza), il quale disciplina i prodotti finanziari (che potrebbero comprendere un credito rientrante nel capo I-bis) attribuendo poteri di controllo alla Consob.

p) Disposizioni applicabili (articolo 120-noviesdecies TUB)

Il comma 1 dell'articolo 120-noviesdecies TUB individua le disposizioni contenute nel medesimo Testo unico che si applicano ai contratti di credito; si tratta gli articoli: 117 (Contratti); 118 (Modifica unilaterale delle condizioni contrattuali); 119 (Comunicazioni periodiche alla clientela); 120, comma 2 (Decorrenza delle valute e calcolo degli interessi); 120-ter (Estinzione anticipata dei mutui immobiliari); 120-quater (Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità); 125-sexies, comma 1 (Rimborso anticipato).

Il comma 2 dell'articolo 120-noviesdecies TUB dà attuazione all'articolo 8 della MCD, che prescrive la gratuità per l'informativa che deve essere resa ai consumatori ai sensi della Direttiva. La norma di recepimento richiede al finanziatore e all'intermediario del credito di fornire ai consumatori le informazioni previste ai sensi del capo I-bis a titolo gratuito; la gratuità opera anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 127-bis, che consente che siano a carico del cliente le spese relative alle informazioni e comunicazioni ulteriori o più frequenti rispetto a quelle previste dal titolo VI del TUB ovvero la loro trasmissione con strumenti di comunicazione diversi da quelli previsti nel contratto.

3.3 LE MODIFICHE AL CAPO II

q) Ambito di applicazione (articolo 122 TUB)

L'articolo 122 TUB delinea l'ambito di applicazione della disciplina sul credito ai consumatori contenuta nel capo II del titolo VI del TUB. Al fine di adattarne il perimetro rispetto all'ambito di applicazione della disciplina sul credito immobiliare di cui al nuovo capo I-bis, l'articolo 122, comma 1, lettera f), è stato modificato per escludere dall'ambito di applicazione della disciplina sul credito ai consumatori tutti i finanziamenti garantiti da ipoteca su beni immobili; infatti, in base alla disciplina vigente, questi ultimi finanziamenti ricentrano nell'ambito di applicazione del capo II se l'ipoteca ha una durata inferiore o pari a cinque anni.



All'articolo 122 TUB è stato aggiunto il comma 1-*bis* per recepire l'articolo 46 della MCD, che reca modifiche alla direttiva 2008/48/CE. La disposizione di nuova introduzione prevede che ai contratti di credito non garantiti finalizzati alla ristrutturazione di un immobile residenziale si applica la disciplina contenuta nel capo II, anche se il finanziamento ha un importo superiore a 75.000 euro e, pertanto, esula dall'ambito di applicazione individuato ai sensi dell'articolo 122, comma 1, lettera a), TUB.

4. LE MODIFICHE AL TITOLO VI-BIS DEL TESTO UNICO BANCARIO E AL DECRETO LEGISLATIVO 13 AGOSTO 2010, N. 141

r) Mediatori creditizi (articolo 128-sexies TUB)

L'articolo 128-*sexies* TUB è stato modificato per dare attuazione all'art. 22, paragrafo 4, della MCD il quale, nel disciplinare i servizi di consulenza (cfr. *supra*, lett. j), enuclea i tratti distintivi della "consulenza indipendente", consistenti nell'obbligo di prendere in considerazione un numero sufficientemente ampio di contratti di credito ipotecario presenti sul mercato, e nel divieto, per l'intermediario del credito, di percepire compensi da parte del finanziatore o di altri soggetti ad eccezione del consumatore. Stante il vigente quadro normativo e alla luce del fatto che la figura del mediatore creditizio non è interamente indipendente rispetto agli intermediari finanziari, dai quali può ricevere un compenso, con il nuovo comma 2-*bis* dell'articolo 128-*sexies* TUB viene riconosciuta la figura del "consulente del credito" quale soggetto professionale cui è riservata la prestazione in via esclusiva di servizi di consulenza indipendente, che costituiscono, come detto, un nucleo specifico nell'ambito della consulenza disciplinata dal nuovo articolo 120-*terdecies* e sono oggetto di un regime *ad hoc*. La figura del "consulente del credito", nel rispetto dei requisiti sopra menzionati, potrà essere ricondotta all'interno della categoria, già esistente, del mediatore creditizio: il consulente dovrà pertanto richiedere l'iscrizione in una sezione speciale dell'elenco dei mediatori creditizi di cui all'art. 128-*sexies*, comma 2, TUB tenuto dall'Organismo in virtù dell'articolo 128-*undecies*, TUB.

Il nuovo comma 3-*bis* dell'art. 128-*sexies* TUB consente al consulente del credito di svolgere esclusivamente l'attività di prestazione di servizi di consulenza indipendente, nel rispetto delle condizioni che saranno stabilite con regolamento ministeriale (cfr. *infra*, lett. u), nonché le attività connesse e strumentali; la medesima norma prevede altresì che il consulente possa essere remunerato unicamente dal cliente. Entrambi i profili della nuova disciplina sono volti ad assicurare, in ossequio a quanto previsto dal legislatore europeo, un elevato livello di equità, onestà e professionalità nel settore e un'adeguata gestione dei conflitti d'interesse, compresi quelli legati alla remunerazione, affinché la consulenza sia fornita nel migliore interesse del consumatore (considerando 31, 63, 64, 65 della MCD). Il comma 4 dell'art. 128-*sexies* del TUB è stato integrato al fine di assicurare che anche il



consulente del credito svolga la propria attività in modo indipendente, non legato alle parti da alcun rapporto.

s) Requisiti per l'iscrizione nell'elenco dei mediatori creditizi (articolo 128-septies TUB)

L'art. 128-septies, comma 2, TUB è stato integrato per dare attuazione all'articolo 29 della MCD, che disciplina l'abilitazione degli intermediari del credito. La modifica apportata riguarda la necessità, per la nuova figura del consulente del credito, di rispettare i requisiti per l'iscrizione nell'elenco dei mediatori creditizi ai sensi dell'articolo 128-septies, comma 2, TUB, salvo quanto sarà previsto dal Ministro dell'economia e delle finanze con il regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, legge 23 agosto 1988, n. 400.

l) Incompatibilità (articolo 128-octies TUB)

Dopo il comma 1 dell'art. 128-octies TUB, è inserito il nuovo comma 1-bis al fine di conferire al Ministro dell'economia e delle finanze il potere di individuare, con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, delle cause di incompatibilità con l'esercizio dell'attività di consulente del credito di cui all'articolo 128-sexies, comma 2-bis (cfr. *supra*, lett. s).

u) Disposizioni di attuazione dell'articolo 128-quater e 128-sexies del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (articolo 12 del decreto legislativo n. 141/2010)

In attuazione dell'art. 29, paragrafo 8, della MCD, il nuovo comma 1-quinquies demanda a un regolamento del Ministro dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'art. 17, comma 3, legge 23 agosto 1988, n. 400, sentita la Banca d'Italia, l'individuazione delle attività di segnalazione relative ai contratti di credito ipotecario che, se prestate a titolo accessorio, non costituiscono esercizio di agenzia in attività finanziaria né di mediazione creditizia. E' implicito, all'interno della categoria dei mediatori creditizi, il rinando anche alla nuova figura del consulente del credito di cui all'art. 128-sexies, comma 2-bis, del TUB.

L'impostazione è coerente con quella auspicata dalla Direttiva che, al considerando 74, prevede che le persone che presentano o rinviano semplicemente un cliente ad intermediario del credito a titolo accessorio nell'esercizio della loro attività professionale, non dovrebbero essere considerate intermediari del credito (cfr. altresì la definizione contenuta all'art. 4, n. 5 della MCD).

Opportunamente, pertanto, il regolamento che verrà adottato ai sensi del comma 1-quinquies potrà prevedere, tra l'altro, che non comporta l'iscrizione negli elenchi tenuti dall'Organismo di cui all'art. 128-undecies, del TUB, lo svolgimento di particolari attività quali la presentazione, nell'ambito della specifica attività svolta e a titolo accessorio ad essa, di un consumatore a un creditore o intermediario del credito. L'applicazione delle suddette previsioni verrà comunque delimitata relativamente ai contratti di credito ipotecario disciplinati dalla Direttiva.



v) Disposizioni di attuazione dell'articolo 128-sexies del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385
(articolo 13 del decreto legislativo n. 141/2010)

Il nuovo comma 1-bis rimette a un regolamento che il Ministro dell'economia e delle finanze adotterà ai sensi dell'articolo 17, comma 3, legge 23 agosto 1988, n. 400, sentita la Banca d'Italia, la definizione della disciplina di dettaglio per: i) il servizio di consulenza indipendente, che potrà riguardare ogni tipologia di finanziamento; ii) con esclusivo riferimento ai contratti di credito ipotecario, i requisiti di conoscenza e competenza nonché di aggiornamento professionale degli agenti in attività finanziaria, di coloro che svolgono funzioni di amministrazione e direzione presso tali agenti se dotati di personalità giuridica e mediatori creditizi, del loro personale e dei collaboratori; iii) le caratteristiche delle politiche di retribuzione e incentivazione del personale e dei collaboratori degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi, nel rispetto della disciplina prevista ai sensi del titolo VI, Capo I-bis, del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385.

w) Requisiti patrimoniali (articolo 16 del decreto legislativo n. 141/2010)

L'introduzione del nuovo comma 1-bis è funzionale ad allineare l'articolo 16 del decreto legislativo n. 141/2010 al Regolamento delegato UE 1125/2014, adottato dalla Commissione sulla base di norme tecniche di regolamentazione dell'ABE, che fissa l'importo minimo dell'assicurazione per responsabilità civile professionale prevista per gli intermediari del credito. Sul piano nazionale, il citato articolo 16 reca la disciplina della polizza assicurativa di cui devono necessariamente dotarsi agenti in attività finanziaria e mediatori creditizi ai fini dell'iscrizione nei rispettivi elenchi e assegna all'Organismo il potere di definire i relativi massimali: alla luce delle indicazioni, peraltro immediatamente applicabili, contenute nel citato Regolamento, il regime attuale dovrà pertanto adeguarsi al quadro normativo europeo di riferimento.

5. LE MODIFICHE AL TITOLO VIII DEL TESTO UNICO BANCARIO - CAPO V

x) Altre sanzioni amministrative alle società o enti (articolo 144 TUB)

L'articolo 144 TUB è stato modificato per dare attuazione all'articolo 38 della MCD, che prescrive un adeguato regime sanzionatorio per la violazione delle disposizioni nazionali di recepimento della Direttiva. Al comma 1 dell'articolo 144 TUB è stata aggiunta la lettera e-bis), in forza della quale le sanzioni amministrative pecuniarie di cui al comma 1 si applicano all'inosservanza, da parte delle banche e degli intermediari iscritti nell'albo previsto dall'articolo 106 TUB, dei nuovi articoli 120-octies, 120-novies, 120-undecies, 120-duodecies, 120-terdecies, 120-quaterdecies, 120-septiesdecies, 120-octiesdecies, 120-noviesdecies. I commi 5-bis e 8 dell'articolo 144 TUB sono stati modificati per estendere le sanzioni ivi previste alle violazioni previste dalla nuova lettera e-bis) di cui al comma 1.



RECEPIMENTO 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 E RECANTE MODIFICA DELLE DIRETTIVE 2008/48/CE E 2013/36/UE E DEL REGOLAMENTO (UE) N. 1093/2010.

Schema di decreto legislativo recante modifiche del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, in attuazione della direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, relativa ai contratti di credito ai consumatori relativi ai beni immobili residenziali.

TABELLA DI CONCORDANZA

DIRETTIVA 2014/17/UE - Articoli	DIRETTIVA 2014/17/UE - Considerando	DISPOSIZIONI DEGLI SCHEMI DI DECRETO ATTUATIVO
Articolo 1 - Oggetto	6, 8	Quadro normativo armonizzato a livello UE in materia di offerta di contratti di credito immobiliare ai consumatori
Articolo 2 - Livello di armonizzazione	7	Livello di armonizzazione della direttiva
Articolo 3 - Ambito di applicazione	Da 15 a 18	Articolo 120-sexies TUB
Articolo 4 - Definizioni	12, 14, 19, 50	Articolo 120-quinquies TUB
Articolo 5 - Autorità competenti	Da 79 a 80	Articolo 128 TUB (già in vigore), 128-decies, 128-undecies, commi 3 e 4.
Articolo 6 - Educazione finanziaria dei consumatori	29	Articolo 127, comma 01, TUB (già in vigore)
Articolo 7 - Norme di comportamento da rispettare quando si concedono crediti ai consumatori	31, 35	Articoli 120-septies e 120-septiesdecies, comma 1, TUB; Articolo 13, comma 1-bis, lett. b), ii), decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.
Articolo 8 - Obbligo di fornire informazioni ai consumatori a titolo gratuito		Articolo 120-noviesdecies, comma 2, TUB
Articolo 9 - Requisiti di conoscenza e competenza per il personale	Da 32 a 34, 36	Articolo 120-septiesdecies, comma 2, TUB; Articolo 13, comma 1-bis, lett. b) i), decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, Articolo 14 e 24 decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141 (già in vigore).
Articolo 10 - Disposizioni generali in materia di pubblicità e marketing	37	Articolo 120-octies, comma 1, TUB
Articolo 11 - Informazioni di	20, 22, 37	Articolo 120-octies, commi da 2



base da includere nella pubblicità		a 4, TUB
Articolo 12 - Pratiche di commercializzazione abbinata e aggregata	24, 25	Articolo 120-octiesdecies TUB; Articolo 28 del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27; Articolo 21, comma 3-bis, del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206 (già in vigore); Articolo 23, comma 4 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58
Articolo 13 - Informazioni generali	22, 38, 39	Articolo 120-novies, commi 1 e 6, lett. a), TUB
Articolo 14 - Informazioni precontrattuali	20, 22, 23, da 40 a 44, 46	Articolo 120-novies, commi 2, 3, 4, 6, lett. a), TUB
Articolo 15 - Obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito e ai rappresentanti designati	22, 47	Articolo 120-decies TUB
Articolo 16 - Spiegazioni adeguate	20, 23, 48	Articolo 120-novies, commi 5 e 6, lett. b), TUB
Articolo 17 - Calcolo del TAEG	20, 49	Articolo 120-quinquies, comma 3, TUB
Articolo 18 - Obbligo di verifica del merito creditizio del consumatore	20, 22, da 55 a 58, 61	Articoli 120-novies, comma 1, lett. c), e 120-undecies, commi 1, 3, 4, 5, 6, TUB
Articolo 19 - Valutazione dei beni immobili	26	Articolo 120-duodecies TUB
Articolo 20 - Informativa e verifica delle informazioni sul consumatore	58	Articoli 120-novies, comma 1, lett. a) e b), e 120-undecies, commi 1, 2, 3, 7, TUB
Articolo 21 - Accesso alle banche dati	20, da 59 a 60, 62	Articolo 120-undecies, commi 6 e 7, TUB
Articolo 22 - Standard in materia di servizi di consulenza	48, da 63 a 65	Articoli 120-novies, comma 1, lett. d), 120-terdecies, e 128-sexies, commi 2-bis e 3-bis, TUB
Articolo 23 - Prestiti in valuta estera	30	Articolo 120-quaterdecies TUB
Articolo 24 - Crediti a tasso variabile		Regime di pubblicità per le banche centrali
Articolo 25 - Estinzione anticipata	66	Articolo 120-novesdecies, comma 1, TUB (che richiama l'articolo 120-tet TUB, già in vigore)
Articolo 26 - Mercati flessibili e affidabili	26	Articolo 120-sexiesdecies TUB
Articolo 27 - Informazioni relative alle modifiche del tasso debitore	67	Articolo 120-novesdecies, comma 1, TUB (che richiama l'articolo 119 TUB, già in vigore)
Articolo 28 - Morosità e pignoramenti	27	Articoli 120-quinquiesdecies e 120-novesdecies, comma 1, TUB (che richiama l'articolo 40



		TUB già in vigore) Art. 1384 cod. civ.
Articolo 29 - Abilitazione degli intermediari del credito	20, 28, 69, 71, 74,	Articoli 128-quater, 128-sexies e 128-quaterdecis TUB (già in vigore); Articoli 12, commi 1-bis (già in vigore), 1-ter (già in vigore), 1-quater, 13, comma 1-bis, lett. a) e b), 14, 15, 16, comma 1-bis, 23 e 24, decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.
Articolo 30 - Intermediari del credito con vincolo di mandato verso un solo creditore		Articolo 128-quater, comma 4 TUB (già in vigore)
Articolo 31 - Rappresentanti designati	70	Articoli 128-octies, comma 2 e 128-novies TUB (già in vigore)
Articolo 32 - Libertà di stabilimento e libertà di prestazione di servizi da parte di intermediari del credito	72, 73	Articoli 114-decies, 128-quinquies, comma 1, lett. a) e b), e 128-septies, comma 1, lett. b), TUB (già in vigore)
Articolo 33 - Revoca dell'abilitazione degli intermediari del credito		Introduce una facoltà per le autorità competenti
Articolo 34 - Vigilanza degli intermediari del credito e dei rappresentanti designati	71	Articoli 128-novies, -decies, comma 4-bis, e -undecies TUB; Articoli 21-24 D. lgs. 141/2010 (già in vigore)
Articolo 35 - Abilitazione e vigilanza degli enti non creditizi	75	Articolo 106 TUB (già in vigore)
Articolo 36 - Obbligo di cooperazione		Articolo 6 TUB (già in vigore)
Articolo 37 - Risoluzione delle controversie tra autorità competenti di Stati membri diversi	77	Introduce una facoltà per le autorità competenti
Articolo 38 - Sanzioni	76	Articolo 128-duodecies, TUB (già in vigore), articolo 144, commi 1, lett. e-bis, 5-bis, 8, TUB (modificato), articolo 145-bis, TUB (già in vigore)
Articolo 39 - Meccanismi di risoluzione delle controversie	20, 77	Articolo 128-bis TUB (già in vigore); legge 4 marzo 2010, n. 28
Articolo 40 - Esercizio della delega	78	Conferimento alla CE del potere di emanare atti delegati
Articolo 41 - Natura vincolante della presente direttiva	82	Articolo 127, comma 1, TUB (già in vigore)
Articolo 42 - Recepimento	Da 83 a 84	Scadenza del recepimento
Articolo 43 - Disposizioni transitorie		Principio della non retroattività delle disposizioni della direttiva
Articolo 44 - Clausola di riesame	81	Riesame da parte della CE entro



		il 21/3/2019
Articolo 45 - Ulteriori iniziative in materia di concessione e accensione responsabili di mutui		Relazione della CE entro il 21/3/2019
Articolo 46 - Modifica della direttiva 2008/48/CE	18	Articoli 120-sexies, comma 1, lett. g), e 122, comma 1-bis, TUB (modificato)
Articolo 47 - Modifica della direttiva 2013/36/UE	20	Invarianza dei poteri d'inchiesta conferiti al Parlamento europeo
Articolo 48 - Modifica del regolamento 1093/2010	79	Modifica dei poteri della CE
Articolo 49 - Entrata in vigore		Entro il 21° giorno successivo alla pubblicazione sulla GUUE
Articolo 50 - Destinatari		Stati membri destinatari delle disposizioni della direttiva-
Allegato I - Calcolo del tasso annuo effettivo globale (TAEG)		Articolo 120-quinquies, comma 3, TUB
Allegato II - Prospetto informativo europeo standardizzato (PIES)		Articolo 120-novies, comma 6, lett. a), TUB
Allegato III - Requisiti di conoscenza e competenza minimi		Articolo 120-septiesdecies, comma 3, TUB; Articolo 13, comma 1-bis, lett. b), i), decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.



RELAZIONE TECNICA

(Articolo 17, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196)

La direttiva 2014/17/EU del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento UE n. 1093/2010 (di seguito direttiva MCD) introduce un regime di armonizzazione minima nel settore dell'offerta ai consumatori dei contratti di credito relativi a beni immobili residenziali. Il Governo, tramite uno o più decreti legislativi, è autorizzato a recepire la direttiva MCD ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1, comma 1 e dall'allegato B della legge 9 luglio 2015, n. 114 - Legge di delegazione europea 2014. Il presente schema di decreto legislativo è stato elaborato previo confronto a livello tecnico con i competenti uffici della Banca d'Italia, della Consob e dell'Ivass.

La direttiva MCD mira alla realizzazione di un mercato interno più trasparente, efficiente e competitivo, promuovendo sostenibilità nell'erogazione e assunzione dei prestiti con l'obiettivo precipuo di garantire ai consumatori un elevato livello di protezione. Ciò premesso, fatte salve alcune disposizioni che devono essere oggetto di piena armonizzazione¹, la direttiva MCD non impedisce agli Stati membri di mantenere o introdurre regole più stringenti rispetto a quelle in essa contemplate e attribuisce agli stessi numerose facoltà da esercitare in sede di recepimento.

Ai sensi dell'articolo 42 della direttiva MCD, entro il 21 marzo 2016 gli Stati membri dovranno adottare le disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative necessarie per conformarsi alla presente direttiva.

Lo schema di decreto legislativo:

- 1) introduce la nuova disciplina circa gli obblighi di trasparenza posti a carico dei finanziatori e degli intermediari del credito;
- 2) integra e modifica il decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385 recante il testo unico bancario, al fine di introdurre le disposizioni necessarie alla trasposizione della direttiva MCD;
- 3) apporta modificazioni ad altri provvedimenti legislativi per adeguarne il contenuto alle prescrizioni della direttiva o per esigenze di opportuno coordinamento; in particolare modifica il decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, al fine di allineare alcuni aspetti di tale disposizione al contenuto della direttiva.

Sintesi dell'articolato e degli eventuali impatti sugli equilibri di finanza pubblica:

Le disposizioni non comportano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Alla presente relazione tecnica non è pertanto allegato il prospetto riepilogativo degli effetti finanziari ai fini del saldo netto da finanziare del bilancio dello Stato, del saldo di cassa delle amministrazioni pubbliche e dell'indebitamento netto del conto consolidato delle pubbliche amministrazioni. Per le stesse motivazioni, non è indicato l'effetto che le disposizioni producono su precedenti autorizzazioni di spesa.

¹ Si tratta delle disposizioni relative alle informazioni precontrattuali da rendere attraverso il Prospetto informativo europeo standardizzato (PIES) e al calcolo del TAEG (tasso annuo effettivo globale).



Il decreto legislativo consta di tre articoli.

L'articolo 1 (Modifiche al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 recante il testo unico bancario), apporta le opportune modifiche al testo unico bancario, prevedendo anche l'inserimento del Capo I-bis al Titolo VI.

Le attività attribuite all'Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui all'art. 120-sexiesdecies, saranno esercitate con risorse proprie, disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Le restanti disposizioni, di natura meramente ordinamentale, non comportano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

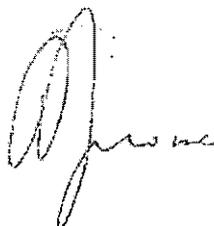
L'articolo 2 (Modifiche al decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141), apporta le necessarie modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 141 del 2010 recante attuazione della direttiva 2008/48/CE relativa ai contratti di credito ai consumatori, al fine di adeguarne le disposizioni alla prescrizioni della direttiva MCD in materia di intermediari del credito.

Trattandosi di disposizioni di natura meramente ordinamentale, le stesse non comportano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

L'articolo 3 (Disposizioni finanziarie), disciplina l'entrata in vigore delle nuove disposizioni, prevedendo che le autorità di vigilanza competenti adempiano a quanto prescritto nel decreto stesso con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

Trattasi della clausola di invarianza finanziaria che esplicita che il provvedimento non comporta oneri a carico della finanza pubblica.

X



21 GEN. 2016



ANALISI TECNICO-NORMATIVA

Amministrazione proponente: Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per le politiche europee

PARTE I. Aspetti tecnico-normativi di diritto interno.

1) Obiettivi e necessità dell'intervento normativo. Coerenza con il programma di Governo.

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”, che ha abrogato e sostituito la legge 4 febbraio 2005, n. 11, stabilisce una specifica procedura di recepimento della normativa europea, che prevede la presentazione al Parlamento da parte del Governo di un disegno di legge annuale con il quale viene assicurato, mediante il conferimento di delega legislativa, il recepimento delle direttive e degli altri atti dell'Unione europea; a tale strumento della “legge di delegazione europea” si aggiunge quello della “legge europea”, volta ad assicurare l'adeguamento periodico dell'ordinamento nazionale a quello europeo mediante norme di attuazione diretta.

In ossequio a quanto previsto dall'articolo 29 della citata legge n. 234 del 2012, la legge 9 luglio 2015, n. 114, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 176 del 31 luglio 2015, legge di delegazione europea 2014, all'allegato B contiene il riferimento alla direttiva 2014/17/EU del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento UE n. 1093/2010 (di seguito direttiva MCD).

La direttiva MCD, che deve essere recepita nel nostro ordinamento entro il 21 marzo 2016, detta disposizioni in materia di: i) credito immobiliare offerto ai consumatori, nella duplice prospettiva di accrescere il livello di protezione del contraente debole e di potenziare i presidi prudenziali riguardanti la valutazione del merito di credito dei consumatori; ii) promozione e collocamento di contratti di credito ipotecario attraverso reti esterne (i.e. agenti e mediatori), alle quali viene altresì attribuito il passaporto europeo.

In linea con la MCD, lo schema di decreto legislativo ha la finalità di assicurare un'adeguata protezione dei consumatori che intendono stipulare contratti di credito immobiliare, in considerazione dell'importanza dell'impegno finanziario assunto con la conclusione di questi contratti e dei rischi connessi con un eventuale inadempimento degli obblighi convenuti. La disciplina della promozione e del collocamento di contratti di credito immobiliare attraverso reti esterne mira a introdurre elevati standard di professionalità degli operatori, che vengono assoggettati a un regime di vigilanza ad hoc.

2) Analisi del quadro normativo nazionale.

Per il completo adeguamento dell'ordinamento interno alla direttiva MCD il decreto legislativo di recepimento modifica, nel testo unico delle disposizioni in materia bancaria e creditizia di cui al del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (di seguito TUB), i titoli VI-bis, VIII e VI ai capi I e II, nonché inserisce in quest'ultimo, dopo l'articolo 120-quinquies, il capo I bis. Sono

inoltre introdotte modifiche al decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141. Si rileva altresì la necessità di modificare parti della regolamentazione secondaria di Banca d'Italia per un completo allineamento dell'ordinamento nazionale.

Il quadro normativo nazionale di rango primario di riferimento si compone dei seguenti provvedimenti legislativi:

1. decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, recante testo unico delle disposizioni in materia bancaria e creditizia (TUB),
2. decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, e successive modificazioni, recante attuazione della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2008/48/CE del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori e che abroga la direttiva 87/102/CEE,
3. decreto legislativo 6-9-2005 n. 206, Codice del consumo, Articolo 21, comma 3-bis,
4. decreto Legge 24 gennaio 2012 n. 1, convertito con Legge 24 marzo 2012, n. 27. all'articolo 28, comma 1;

3) Incidenza delle norme proposte sulle leggi e sui regolamenti vigenti.

Lo schema di decreto legislativo va a modificare ed integrare le disposizioni di legge indicate al punto 2 e in particolare:

1. decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385: Titoli VI, VI-bis e VIII;
2. decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141: artt. 12, 13 e 16.

4) Analisi della compatibilità dell'intervento con i principi costituzionali.

Non si rilevano profili di incompatibilità con i principi costituzionali.

5) Analisi della compatibilità dell'intervento con le competenze e le funzioni delle regioni ordinarie e a statuto speciale nonché degli enti locali.

Non si rilevano profili di incompatibilità con le competenze e le funzioni delle regioni ordinarie e a statuto speciale nonché degli enti locali.

6) Verifica della compatibilità con i principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza sanciti dall'articolo 118, primo comma, della Costituzione.

Le norme contenute nel decreto legislativo non contrastano con i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza sanciti dall'articolo 118 della Costituzione.

7) Verifica dell'assenza di rilegificazioni e della piena utilizzazione delle possibilità di delegificazione e degli strumenti di semplificazione normativa.

Nel decreto legislativo non sono contenute norme di rilegificazione e non si è fatto ricorso né alla delegificazione né all'applicazione di strumenti di semplificazione normativa.

8) Verifica dell'esistenza di progetti di legge vertenti su materia analoga all'esame del Parlamento e relativo stato dell'iter.

Non risultano all'esame del Parlamento progetti di legge vertenti su materia analoga.

9) Indicazioni delle linee prevalenti della giurisprudenza ovvero della pendenza di giudizi di costituzionalità sul medesimo o analogo oggetto.

Non risultano indicazioni delle linee prevalenti della giurisprudenza e non sono pendenti giudizi di costituzionalità sull'oggetto del presente disegno di legge.

PARTE II. Contesto normativo europeo e internazionale.

10) Analisi della compatibilità dell'intervento con l'ordinamento europeo.

Il decreto legislativo in oggetto mira a raggiungere gli obiettivi generali della direttiva MCD che sono quelli, in armonia con i trattati istitutivi dell'Unione, di adottare misure tese a garantire la creazione e il funzionamento di un mercato interno caratterizzato da un livello elevato di protezione del consumatore e dalla libera prestazione dei servizi. La direttiva MCD presenta inoltre coerenza e complementarità anche con altre normative e politiche UE, soprattutto nei settori della protezione dei consumatori e della vigilanza prudenziale. La direttiva MCD integra la direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori e che abroga la direttiva 87/102/CEE (più oltre direttiva CCD consumer credit directive), creando un quadro analogo per i crediti ipotecari, salvaguardandone le caratteristiche specifiche, ad esempio introducendo avvertenze sui rischi nelle disposizioni sull'informativa precontrattuale e rafforzando le disposizioni in materia di valutazione del merito creditizio e canali distributivi. Nell'Unione europea, l'applicazione della direttiva MCD dovrebbe portare, nel tempo, al superamento dei predetti problemi che hanno condotto alla sua emanazione ovvero alla riduzione dei comportamenti irresponsabili nella fase precontrattuale della concessione e accensione dei mutui e a quelli da ricondurre agli intermediari del credito e degli enti non creditizi, determinati anche da carenze a livello di mercato e di regolamentazione nonché dalla scarsa cultura finanziaria.

Ai sensi dell'articolo 42 della direttiva MCD, gli Stati membri adottano e pubblicano entro il 21 marzo 2016 le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi alla direttiva e le applicano a decorrere dal 21 marzo 2016.

Gli Stati membri si conformano agli atti delegati adottati dalla Commissione europea ai sensi dell'articolo 40 della direttiva MCD a decorrere dalle date ivi indicate.

11) Verifica dell'esistenza di procedure di infrazione da parte della Commissione europea sul medesimo o analogo oggetto.

Non risultano avviate procedure di infrazione da parte della Commissione europea su norme contenute nel decreto legislativo.

12) Analisi della compatibilità dell'intervento con gli obblighi internazionali.

Il provvedimento non presenta profili di incompatibilità con obblighi internazionali.

13) Indicazioni delle linee prevalenti della giurisprudenza ovvero della pendenza di giudizi innanzi alla Corte di giustizia delle Comunità europee sul medesimo o su analogo oggetto.

Non risultano pendenti giudizi innanzi alla Corte di giustizia dell'Unione europea in ordine alle materie che sono oggetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo.

14) Indicazioni delle linee prevalenti della giurisprudenza ovvero della pendenza di giudizi innanzi alla Corte europea dei diritti dell'uomo sul medesimo o su analogo oggetto.

Non risultano pendenti giudizi innanzi alla Corte europea dei diritti dell'uomo in ordine alle materie che sono oggetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo.

15) Eventuali indicazioni sulle linee prevalenti della regolamentazione sul medesimo oggetto da parte di altri Stati membri dell'Unione europea.

Non risultano indicazioni sulle linee prevalenti della regolamentazione sul medesimo oggetto da parte di altri Stati membri dell'Unione Europea.

PARTE III. Elementi di qualità sistematica e redazionale del testo.

1) Individuazione delle nuove definizioni normative introdotte dal testo, della loro necessità, della coerenza con quelle già in uso.

Il provvedimento in esame introduce nuove definizioni nell'ordinamento e, in particolare, l'articolo 1 inserisce nel TUB le definizioni di:

"consumatore"

"contratto di credito"

"costo totale del credito"

"finanziatore"

"importo totale del credito"

"servizio accessorio connesso con il contratto di credito"

"intermediario del credito"

"servizio di consulenza"

"personale"

"tasso annuo effettivo globale" o "TAEG"

"supporto durevole"

"valuta estera"

"codice del consumo".

2) Verifica della correttezza dei riferimenti normativi contenuti nel progetto, con particolare riguardo alle successive modificazioni e integrazioni subite dai medesimi.

È stata verificata positivamente la correttezza dei riferimenti normativi contenuti negli articoli del provvedimento.

3) Ricorso alla tecnica della novella legislativa per introdurre modificazioni e integrazioni a disposizioni vigenti.

Si è fatto ricorso alla tecnica della novella legislativa avendo introdotto delle modificazioni al TUB e al decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.

4) Individuazione di effetti abrogativi impliciti di disposizioni dell'atto normativo e loro traduzione in norme abrogative espresse nel testo normativo.

Non si ravvisano effetti abrogativi impliciti nelle disposizioni del presente decreto legislativo.

5) Individuazione di disposizioni dell'atto normativo aventi effetto retroattivo o di reviviscenza di norme precedentemente abrogate o di interpretazione autentica o derogatorie rispetto alla normativa vigente.

Non sussistono disposizioni dell'atto normativo aventi effetto retroattivo o di reviviscenza di norme precedentemente abrogate o di interpretazione autentica né sussistono nel decreto legislativo disposizioni derogatorie rispetto alla normativa vigente.

6) Verifica della presenza di deleghe aperte sul medesimo oggetto, anche a carattere integrativo o correttivo.

Per il recepimento della direttiva MCD, è contenuta una delega senza criteri specifici nella citata legge di delegazione europea 2014. Nel disegno di legge di delegazione europea 2015 è stata inserita una delega per l'attuazione della citata direttiva che reca, però, criteri direttivi specifici rispetto a quelli già contenuti nella citata legge di delegazione europea 2014.

L'articolo 1 della di legge di delegazione europea 2014 richiama, per quanto riguarda le procedure per l'esercizio delle deleghe, l'articolo 31 della legge n. 234 del 2012, che al comma 5 prevede la delega al Governo per l'emanazione di eventuali disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi emanati in attuazione delle direttive contenute negli allegati A e B, da esercitare entro il termine di ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti legislativi.

7) Indicazione degli eventuali atti successivi attuativi; verifica della congruenza dei termini previsti per la loro adozione.

Con il presente decreto legislativo si prevede l'inserimento in normativa primaria delle sole disposizioni di applicazione generale contenute nella direttiva MCD, demandando, ove possibile, alla regolamentazione secondaria da parte di Banca d'Italia, la disciplina dettagliata degli aspetti tecnici contenuti nella direttiva, nelle materie oggetto di vigilanza da parte della suddetta Autorità.

In particolare, la Banca d'Italia dovrà:

- ai sensi dell'articolo 120-septiesdecies, dettare disposizioni con riferimento a:

le norme di recepimento che prevedono l'obbligo in capo ai finanziatori di remunerare il personale e, se del caso, gli intermediari del credito in modo da garantire il rispetto degli obblighi previsti ai sensi del capo I-bis nonché di assicurare che il personale abbia un livello di professionalità adeguato per predisporre, offrire e concludere contratti di credito o contratti accessori a quest'ultimo, ovvero di prestare servizi di consulenza. E' previsto che la Banca d'Italia detti disposizioni di attuazione, anche individuando le categorie di personale interessate; con la normativa secondaria verranno altresì recepite le Linee Guida emanate dall'Autorità Bancaria Europea in materia di politiche e prassi di remunerazione relative all'offerta di prodotti e servizi bancari;

- ai sensi dell'articolo 120-quinquies, in conformità delle deliberazioni del CICR, stabilire le modalità di calcolo del TAEG, ivi inclusa la specificazione dei casi in cui i componenti del costo totale del credito sono compresi nello stesso;

- dettare disposizioni attuativa relative alla verifica del merito creditizio e all'accesso alle banche dati (articolo 120-undecies), alla valutazione dei beni immobili (articolo 120-duodecies) e con riferimento alle misure per incoraggiare i finanziatori ad esercitare un ragionevole grado di tolleranza prima di dare avvio a procedure di escussione della garanzia (MCD art. 28, co. 1), (articolo 120-quinquiesdecies).

Il CICR, su proposta della Banca d'Italia:

- ai sensi dell'articolo 120-octies, 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;

- ai sensi dell'articolo 120-novies, su proposta della Banca d'Italia, detta disposizioni di attuazione del medesimo articolo, anche con riferimento al contenuto, i criteri di redazione, le modalità di messa a disposizione delle informazioni precontrattuali; alle modalità e la portata dei chiarimenti da fornire al consumatore ai sensi del comma 5; agli 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;

- ai sensi dell'articolo 120-quaterdecies, su proposta della Banca d'Italia, può stabilire condizioni per il diritto alla conversione, con particolare riguardo alla variazione minima del tasso di cambio che deve aver avuto luogo rispetto al momento della conclusione del contratto; al compenso

onnicomprensivo che il consumatore può essere tenuto a corrispondere al finanziatore in base al contratto.

8) Verifica della piena utilizzazione e dell'aggiornamento di dati e di riferimenti statistici attinenti alla materia oggetto del provvedimento, ovvero indicazione della necessità di commissionare all'Istituto nazionale di statistica apposite elaborazioni statistiche con correlata indicazione nella relazione economico-finanziaria della sostenibilità dei relativi costi.

Non sono state utilizzate statistiche a livello nazionale.

ANALISI DI IMPATTO DELLA REGOLAMENTAZIONE (A.I.R.)

Titolo: 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 e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE) n. 1093/2010.

SEZIONE 1 - Contesto e obiettivi dell'intervento di regolamentazione

La sezione illustra il contesto in cui si colloca l'iniziativa di regolazione, l'analisi dei problemi esistenti, le ragioni di opportunità dell'intervento di regolazione, le esigenze e gli obiettivi che l'intervento intende perseguire.

A) la rappresentazione del problema da risolvere e delle criticità constatate, anche con riferimento al contesto internazionale ed europeo, nonché delle esigenze sociali ed economiche considerate.

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, (più oltre direttiva MCD) si pone l'obiettivo primario di creare un mercato interno del credito ipotecario. La crisi finanziaria ha avuto un forte impatto sui cittadini dell'Unione europea. Con il peggioramento delle condizioni economiche generali ⁽¹⁾ i mutuatari si sono trovati sempre più in difficoltà nel far fronte ai propri prestiti ⁽²⁾, sono aumentati gli inadempimenti e i pignoramenti ⁽³⁾ e molti consumatori hanno perso la fiducia nel settore finanziario. In questo contesto con la direttiva in oggetto si è giunti a proporre misure in merito alla concessione e accensione responsabile di mutui, compreso un quadro di riferimento affidabile sull'intermediazione creditizia cercando di raggiungere un duplice obiettivo: in primo luogo creare un mercato unico efficiente e competitivo nel quale i consumatori, i creditori e gli intermediari del credito possano godere di un elevato livello di protezione promuovendo la fiducia dei consumatori, la mobilità dei clienti, l'attività transfrontaliera di creditori e intermediari del credito e la parità di condizioni; in secondo luogo promuovere la stabilità finanziaria, garantendo che i mercati del credito ipotecario operino in maniera responsabile.

⁽¹⁾ Con riferimento ai prestiti alle famiglie, nel periodo 2010-2014 si registra in Italia un aumento dell'ammontare complessivo dei crediti ristrutturati, delle sofferenze e delle perdite (cfr. Relazione Annuale della Banca d'Italia, Appendice, p. 60, consultabile sul sito internet http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/relazione-annuale/2014/appendice_2014_completa.pdf).

⁽²⁾ Dal sondaggio "Eurobarometro 2008" (*The European Union Today and Tomorrow. Eurobarometer 69, November 2008*) emerge che il 59 per cento dei soggetti italiani intervistati ha dichiarato di aver incontrato difficoltà nel rimborsare le rate dei prestiti.

⁽³⁾ Dall'analisi di impatto condotta dalla Commissione europea emerge che, in Italia, la percentuale di inadempimenti nell'anno 2008 ammontava a circa il 12 per cento sul totale dei prestiti e a circa il 4 per cento sul totale dei rapporti di mutuo ipotecario e di locazione. In particolare, dal 2007 al 2008 la percentuale dei mutui ipotecari con inadempimenti nel pagamento delle rate superiori ai novanta giorni è passato dall'1 per cento all'1,4 per cento. Non sono invece disponibili per l'Italia dati sull'andamento del numero dei pignoramenti (cfr. Annex 1, par. 5.1).

Gli obiettivi perseguiti dalla direttiva MCD sono condivisibili. L'iniziativa della Commissione europea prende le mosse nel contesto della crisi finanziaria e mira a fare fronte alle criticità che in tale scenario sono state identificate in alcuni Stati membri. Anche se non tutte le problematiche rilevate in ambito europeo hanno di fatto interessato l'Italia, si valuta comunque positivamente l'intervento.

L'accensione di un credito ipotecario è una delle decisioni finanziarie più importanti della vita, dato che comporta un impegno finanziario che potrebbe durare decenni. L'indebitamento delle famiglie, in questi anni, è cresciuto in tutta l'Europa ⁽⁴⁾. Ciò, tuttavia, non è di per sé un segno di concessione e accensione irresponsabile dei mutui, a condizione che i livelli di indebitamento siano sostenibili e i rimborsi possano essere effettuati. Le analisi condotte hanno mostrato che i cittadini hanno incontrato difficoltà sempre maggiori nel far fronte ai loro debiti, con il conseguente aumento dei tassi di inadempimento e dei pignoramenti. Sebbene i dati possano essere influenzati da fattori diversi dalla concessione e accensione irresponsabile dei mutui, quale ad esempio la recessione economica generale, le prove qualitative fornite dagli interessati ed ai casi concreti osservati in tutta Europa, hanno mostrato che non si è trattato soltanto di un problema ciclico o limitato a uno o due Stati membri, ma di un problema che ha colpito tutta l'UE.

La decisione di concedere un determinato credito ipotecario, la scelta finale del prodotto da parte del mutuatario e la capacità del mutuatario di rimborsare il prestito sono dettate da diversi fattori. Tra questi figurano la situazione economica, le asimmetrie informative, i conflitti di interessi, le lacune e le incoerenze normative, nonché altri fattori quali la cultura finanziaria del mutuatario e le strutture di finanziamento del credito ipotecario. La direttiva MCD ha affrontato quindi il problema della concessione e accensione irresponsabile dei mutui, per evitare che si ripetano le condizioni che hanno portato alla crisi finanziaria degli ultimi anni.

Prima della presentazione della proposta della direttiva MCD, la Commissione europea ha condotto una ampia analisi di impatto della regolamentazione, che si intende qui integralmente richiamata. L'analisi della Commissione può essere consultata alla pagina web <http://ec.europa.eu/finance/financeservices-retail/credit/mortgage/>.

La valutazione dell'impatto effettuata dalla Commissione Europea, alla quale si fa rinvio, individua una serie di problemi che riguardano i mercati del credito ipotecario dell'UE, connessi in particolare al comportamento irresponsabile nella fase precontrattuale della concessione e accensione dei mutui e al potenziale margine per comportamenti irresponsabili da parte degli intermediari del credito e degli enti non creditizi, problemi connessi a carenze a livello di mercato e di regolamentazione nonché ad altri fattori, quali la situazione economica generale e la scarsa cultura finanziaria. In particolare, nella fase precontrattuale sono stati individuati i seguenti problemi: materiale pubblicitario che non consente raffronti, scarsamente oggettivo, incompleto e non chiaro; informazioni precontrattuali insufficienti, non tempestive, complesse, non raffrontabili e non chiare; consulenza inadeguata; valutazioni non corrette dell'idoneità e del merito creditizio. Altri problemi sono connessi a regimi di registrazione, autorizzazione e vigilanza inefficaci, incoerenti o inesistenti per gli intermediari del credito e gli enti non creditizi che erogano crediti ipotecari.

⁽⁴⁾ Con riferimento ai debiti ipotecari residenziali, i dati Hyostat mostrano per l'Italia una costante crescita dell'indebitamento dal 2004 (intorno ai 3000 Euro pro capite) al 2008 (oltre 5000 Euro pro capite); *A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, European Mortgage Federation, November 2009.

Il decreto legislativo proposto dall'amministrazione mira ad integrare nell'ordinamento le norme contenute nella direttiva MCD, tenendo conto delle attuali caratteristiche dell'ordinamento; si intende, in tal modo, realizzare un raccordo con il quadro normativo vigente e minimizzare i costi per gli operatori.

B) l'indicazione degli obiettivi (di breve, medio o lungo periodo) perseguiti con l'intervento normativo.

Il decreto legislativo in oggetto mira a raggiungere gli obiettivi generali della direttiva MCD che sono quelli, in armonia con i trattati istitutivi dell'Unione, di adottare misure tese a garantire la creazione e il funzionamento di un mercato interno caratterizzato da un livello elevato di protezione del consumatore e dalla libera prestazione dei servizi. La direttiva MCD presenta infatti coerenza e complementarità anche con altre normative e politiche UE, soprattutto nei settori della protezione dei consumatori e della vigilanza prudenziale. Si integra la direttiva sul credito al consumo, la Direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori e che abroga la direttiva 87/102/CEE (più oltre direttiva CCD consumer credit directive), creando un quadro analogo per i crediti ipotecari, salvaguardandone le caratteristiche specifiche, ad esempio introducendo avvertenze sui rischi nelle disposizioni sull'informativa precontrattuale e rafforzando le disposizioni in materia di valutazione del merito creditizio e canali distributivi. Nell'Unione Europea l'applicazione della direttiva MCD dovrebbe portare, nel tempo, al superamento dei predetti problemi che hanno condotto alla sua emanazione ovvero alla riduzione dei comportamenti irresponsabili nella fase precontrattuale della concessione e accensione dei mutui e a quelli da ricondurre agli intermediari del credito e degli enti non creditizi, determinati anche da carenze a livello di mercato e di regolamentazione nonché dalla scarsa cultura finanziaria.

C) la descrizione degli indicatori che consentiranno di verificare il grado di raggiungimento degli obiettivi indicati e di monitorare l'attuazione dell'intervento nell'ambito della VIR;

Il grado di raggiungimento degli obiettivi sarà verificato attraverso il monitoraggio dei soggetti vigilati effettuato dalle Autorità di vigilanza secondo le rispettive competenze.

D) l'indicazione delle categorie dei soggetti, pubblici e privati, destinatari dei principali effetti dell'intervento regolatorio.

I soggetti destinatari dei principali effetti dell'intervento regolatorio sono:

- il "consumatore", indica una persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta;
- il "finanziatore", indica un soggetto che, essendo abilitato a erogare finanziamenti a titolo professionale nel territorio della Repubblica, offre o stipula contratti di credito; in Italia, a tale figura sono riconducibili le banche e gli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico bancario – TUB);
- "l'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 ⁽⁵⁾;

In Italia, gli intermediari del credito sono riconducibili principalmente alle figure professionali dell'agente in attività finanziaria (articolo 128-*quater* del TUB) e del mediatore creditizio (articolo 128-*sexies* del TUB); saranno interessati anche gli agenti assicurativi e i promotori finanziari che distribuiscono mutui ipotecari;

- "l'intermediario del credito con vincolo di mandato", un intermediario del credito che opera per conto e sotto la piena e incondizionata responsabilità di:

- a) un solo creditore,
- b) un solo gruppo, o
- c) un numero di creditori o gruppi che non rappresenta la maggioranza del mercato (art. 4, n. 7, direttiva MCD);

In Italia, tale figura è riconducibile all'agente in attività finanziaria che svolge la propria attività su mandato di un solo intermediario o di più intermediari appartenenti a un medesimo gruppo (articolo 128-*quater*, comma 4, del TUB); saranno interessati anche gli agenti assicurativi e i promotori finanziari che distribuiscono mutui ipotecari.

- il "rappresentante designato", una persona fisica o giuridica che svolge le attività di cui al punto 5 dell'articolo 4 per conto di un solo intermediario del credito e sotto la responsabilità piena e incondizionata di quest'ultimo (art. 4, n. 8, direttiva MCD); in Italia, tale figura è riconducibile alla categoria dei dipendenti e collaboratori di cui all'articolo 128-*novies* del TUB;

- il "personale", ossia: a) le persone fisiche che lavorano per il creditore o l'intermediario del credito, che esercitano direttamente le attività di cui alla presente direttiva o che hanno contatti con i consumatori nell'esercizio delle attività di cui alla presente direttiva; b) le persone fisiche che lavorano per un rappresentante designato, che hanno contatti con i consumatori nell'esercizio delle attività di cui alla presente direttiva; c) le persone fisiche che gestiscono direttamente o controllano le persone fisiche di cui alle lettere a) e b) (art. 4, n. 11, direttiva MCD).

SEZIONE 2 - Procedure di consultazione precedenti l'intervento

Lo schema di decreto legislativo per il recepimento della direttiva MCD è stato elaborato previo confronto a livello tecnico con i competenti uffici della Banca d'Italia, dell'Ivass e della Consob, in qualità di autorità di vigilanza per i profili disciplinati dalla direttiva in oggetto.

Rileva inoltre la circostanza che, in sede di adozione della direttiva MCD, un articolato processo di

⁽⁵⁾ Al 2/11/2015, risultano iscritti nei rispettivi albi ed elenchi 8.098 agenti in attività finanziaria (di cui 1.538 agenti operanti nel settore dei servizi di pagamento), 297 mediatori creditizi, 10.752 collaboratori di agenti in attività finanziaria e di mediatori creditizi, 53.026 promotori finanziari, 9385 agenti assicurativi.

consultazione pubblica è stato svolto dalla Commissione Europea (6).

L'amministrazione ha, inoltre, istituito tavoli di confronto con le categorie professionali coinvolte al fine di conoscere le difficoltà operative incontrate dai propri associati nell'adempimento della normativa in questione e di ricevere eventuali proposte normative.

SEZIONE 3 - Valutazione dell'opzione di non intervento di regolamentazione (opzione zero)

Non è stata presa in considerazione l'opzione di non intervento in quanto la mancata attuazione delle disposizioni e delle opzioni previste nella direttiva MCD comporta l'apertura di una procedura di infrazione da parte della Commissione europea. Inoltre, la mancata introduzione di sanzioni applicabili in caso di violazione della direttiva MCD e la mancata adozione dei provvedimenti necessari per assicurarne l'applicazione comporta l'impossibilità di raggiungere gli obiettivi prefissati di creare un mercato interno del credito ipotecario efficiente e competitivo nel quale i consumatori, i creditori e gli intermediari del credito possano godere di un elevato livello di protezione, promuovendo la fiducia dei consumatori, la mobilità dei clienti, l'attività transfrontaliera di creditori e intermediari del credito e la parità di condizioni. Tali obiettivi, inoltre, mirano a promuovere la stabilità finanziaria, garantendo che i mercati del credito ipotecario operino in maniera responsabile.

SEZIONE 4 - Opzioni alternative all'intervento regolatorio

Le norme introdotte nell'ordinamento rispondono all'esigenza di garantire effettività alle prescrizioni contenute nella direttiva MCD: nel merito non sono state valutate opzioni alternative in quanto l'intervento ha tenuto conto dei lavori specialistici di cui alla sezione 2 e, comunque, nel corso della predisposizione del decreto legislativo attuativo si è tenuto conto anche dei principi e criteri direttivi di delega contenuti nell'articolo 12 del d.d.l. di delegazione 2015.

L'unica disposizione che si è ritenuto di attuare attraverso il ricorso all'autoregolamentazione è l'articolo 19 della direttiva MCD in materia di valutazione dei beni immobili, tenuto conto delle iniziative esistenti in ambito nazionale che assicurano la conformità ai principi e agli standard europei per la valutazione (EVS 2012).

Per quanto riguarda le opzioni alternative lasciate dalla direttiva MCD agli Stati membri ed inserite nel decreto legislativo in oggetto, si fa presente quanto segue:

- esclusione dal campo di applicazione di alcuni contratti di credito in considerazione della loro scarsa diffusione e del fatto che si tratta di contratti di credito destinati a particolari tipologie di consumatori (articolo 120-sexies, comma 1). Si fa riferimento ai

a) contratti di credito in cui il finanziatore:

i) 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

(6) La documentazione relativa alla consultazione pubblica condotta dalla Commissione europea è disponibile sul sito internet: http://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b29bfb32-f8e5-4aef-97ab-666593cccdad.0001.01/DOC_1&format=PDF (Annex 2).

- ii) 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 mediate 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;

- si prevedono procedure per il trattamento dei mutuatari in difficoltà nel rimborso del credito di cui all'articolo 28 della direttiva MCD. L'articolo 120-quinquiesdecies del TUB proposto disciplina i casi in cui il consumatore è in ritardo nei pagamenti delle rate di rimborso del credito e si procede all'avvio di procedure esecutive. La norma di recepimento richiede che il finanziatore adotti procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà nel rispettare le scadenze dei pagamenti. Si prevede che la Banca d'Italia possa adottare disposizioni di attuazione, con particolare riguardo agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore. Si prevede inoltre che 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. Il comma 3 dell'articolo 120-quinquiesdecies del TUB, che recepisce l'articolo 28, paragrafi 4 e 5, MCD, prevede che le parti del contratto di credito possono convenire espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, che in caso di inadempimento del consumatore e successivamente al suo verificarsi, 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. 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 del TUB in materia di valutazione dei beni immobili. Inoltre, 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.

- considerato che l'articolo 19 della direttiva MCD richiede che, a livello nazionale, siano elaborati standard per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di crediti ipotecari, verrà valorizzato il ruolo dell'autoregolamentazione per la definizione di standard per la valutazione dei beni immobili residenziali affidabili ai fini della concessione del credito ipotecario facendo riferimento alle iniziative esistenti. L'articolo 120-duodecies del TUB proposto dà attuazione all'articolo 19 della MCD, che reca una disciplina ad hoc sulla valutazione degli immobili che costituiscono oggetto di garanzia del credito immobiliare. I finanziatori sono tenuti ad applicare standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca e, quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, assicurano che questi anche ultimi adottino standard affidabili. Sul piano dei requisiti del personale preposto alla valutazione, si richiedono la competenza sotto il profilo professionale e l'indipendenza dal processo di commercializzazione del credito. E' previsto che la Banca d'Italia detti disposizioni di attuazione, prevedendo anche l'applicazione di standard adottati dai finanziatori in sede di autoregolamentazione;

- la direttiva MCD disciplina il servizio di consulenza, che si sostanzia in raccomandazioni personalizzate al consumatore e che può essere prestato anche autonomamente rispetto all'erogazione del finanziamento o all'intermediazione del credito da parte di agenti e mediatori. A tale riguardo, si prevede con l'articolo 120-terdecies del TUB che il servizio di consulenza sia disciplinato in modo da garantirne l'effettiva indipendenza e la prestazione nell'interesse del consumatore. In particolare, il "consulente" sarebbe tenuto ad avvisare il consumatore quando, in ragione della sua situazione finanziaria, un contratto di credito possa comportare un rischio specifico a suo carico; inoltre, verrebbe vietata la corresponsione di commissioni da parte del creditore nei confronti degli intermediari del credito per i servizi di consulenza ai sensi dell'art. 7(4) e (5) della direttiva MCD;

- l'articolo 12 della direttiva MCD disciplina la pratica, in uso presso banche e intermediari finanziari, di commercializzare i contratti di credito in modo abbinato ovvero aggregato ad altri prodotti, specie assicurativi. Nel primo caso siamo di fronte ad un'offerta o 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; nella seconda ipotesi si tratta invece di un'offerta o commercializzazione di un contratto di credito in un pacchetto che comprende altri prodotti o servizi finanziari distinti, in cui il contratto di credito viene messo a disposizione del consumatore anche separatamente, ma non necessariamente alle stesse condizioni praticate quando esso è offerto in maniera aggregata con i servizi accessori. A fronte di un'impostazione generale che vieta le pratiche di commercializzazione abbinate è tuttavia riconosciuta agli Stati membri la facoltà di introdurre talune deroghe a tale divieto. A tal fine, si prevede il divieto dell'offerta o della 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. Vengono fatte salve le norme settoriali in vigore, in particolare l'articolo 28 del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla Legge 24 marzo 2012, n. 27, e l'articolo 21, comma 3-bis, del Codice del consumo. La direttiva MCD disciplina la commercializzazione congiunta obbligatoria di contratti di credito e di altri prodotti, specie assicurativi: l'impostazione di fondo è vietare siffatte pratiche ed è fatta salva la possibilità per gli Stati membri di introdurre deroghe al divieto per l'offerta contestuale di polizze assicurative e contratti di credito, in presenza di determinate condizioni.

Il tema è molto sensibile in quanto in passato si sono avute – in Italia, come in altri paesi UE – diffuse pratiche commerciali scorrette in questo ambito; tali pratiche, nel nostro Paese, hanno condotto all'adozione di numerose iniziative legislative (art. 21, comma 3-bis, del decreto legislativo n. 206 del 6 novembre 2005 recente in codice del consumo e dell'art. 28 del d.l. n. 1 del 24 gennaio 2012 convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della Legge 24 marzo 2012, n. 27) e regolamentari (Regolamento dell'Isvap n. 40 del 3 maggio 2012), aventi come obiettivo quello di evitare conflitti di interesse e di consentire al consumatore di fare "shopping around";

- il monitoraggio sul mercato immobiliare residenziale sarà affidato all'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate, prevedendo le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macroprudenziale. L'articolo 26, paragrafo 2 della direttiva MCD, infatti, prevede che gli Stati membri adottano le misure necessarie onde assicurare un controllo statistico adeguato del mercato immobiliare residenziale, anche a fini di vigilanza del mercato, ove opportuno incoraggiando lo sviluppo e l'utilizzo di specifici indici dei prezzi, che possono essere pubblici, privati o entrambi.

SEZIONE 5 - Giustificazione dell'opzione regolatoria proposta e valutazione degli oneri amministrativi e dell'impatto sulle PMI

La sezione descrive l'intervento regolatorio prescelto, riportando:

A) gli svantaggi e i vantaggi dell'opzione prescelta, per i destinatari diretti e indiretti, a breve e a medio-lungo termine, adeguatamente misurati e quantificati, anche con riferimento alla possibile incidenza sulla organizzazione e sulle attività delle pubbliche amministrazioni, evidenziando i relativi vantaggi collettivi netti e le relative fonti di informazione;

Gli obiettivi della presente disposizione, che recepisce nell'ordinamento interno le prescrizioni della direttiva MCD, sono quelli propri della direttiva stessa, ossia quelli indicati nella sezione 1.

In via preliminare, si osserva che la valutazione dei vantaggi e degli svantaggi non può prescindere dalla considerazione che il recepimento della direttiva MCD costituisce adempimento di un obbligo connesso con la partecipazione dell'Italia all'Unione europea e che un eventuale mancato recepimento integrerebbe un inadempimento al quale seguirebbe l'avvio di una procedura di infrazione nei confronti del Paese. Ciò posto, su un piano generale i vantaggi della trasposizione della disciplina europea si esprimono soprattutto in termini di maggior tutela per il consumatore nel comparto del credito ipotecario (maggiore trasparenza e diritti nella fase precontrattuale, accesso a un servizio di consulenza indipendente, regole ad hoc sul prestito responsabile).

Ulteriori vantaggi sono connessi con i maggiori presidi che caratterizzeranno l'attività di intermediazione del credito, anche in ragione dei più elevati requisiti di professionalità richiesti per l'abilitazione all'esercizio.

Si svolgono di seguito considerazioni circa le ragioni sottese alle principali scelte operate dall'amministrazione proponente con riguardo ai costi e ai benefici:

1. la direttiva MCD disciplina il servizio di consulenza, che si sostanzia in raccomandazioni personalizzate al consumatore e che può essere prestato anche autonomamente rispetto all'erogazione o all'intermediazione del credito. Inoltre, al fine di assicurare che la consulenza sia

prestata nell'interesse del consumatore, la direttiva introduce il concetto di "consulenza indipendente" e, in tale quadro, consente di vietare la corresponsione di commissioni da parte del creditore nei confronti degli intermediari del credito per i servizi di consulenza. In sede di recepimento della direttiva MCD, la figura del "consulente indipendente" è ricondotta a quella del mediatore creditizio;

Benefici: l'enucleazione della figura del "mediatore creditizio indipendente" consente di valorizzare il concetto di indipendenza del mediatore (attualmente la consulenza indipendente può essere resa dal mediatore solo in via incidentale, ai sensi dell'articolo 128-sexies, comma 1, del TUB). Allo stesso tempo, si evita l'introduzione di un nuovo operatore e la conseguente proliferazione di figure professionali.

Costi: nessuno.

2. la direttiva MCD prevede che al consumatore sia riconosciuto un periodo di almeno sette giorni per confrontare le offerte, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata sul contratto di credito; tale periodo è configurabile dagli Stati membri come periodo di riflessione antecedente alla conclusione del contratto di credito oppure come periodo per l'esercizio del diritto di recesso. In sede di recepimento della direttiva MCD, tale arco temporale è configurato come periodo di riflessione.

Benefici: il periodo di riflessione rappresenta un regime di maggiore protezione per il consumatore considerato che, in caso di recesso, il consumatore sarebbe tenuto a rimborsare almeno il capitale erogato al momento della stipula del contratto di credito e gli interessi maturati fino al momento del recesso. Per motivi speculari, il recesso sarebbe molto più oneroso anche per la banca.

Costi: nessuno.

3. la direttiva MCD richiede agli Stati membri di disciplinare le sanzioni applicabili alle violazioni delle disposizioni di diritto interno che recepiscono la direttiva stessa e di garantire l'applicazione di tali sanzioni. In sede di recepimento della direttiva MCD, il regime sanzionatorio viene adeguato all'introduzione delle disposizioni di attuazione della direttiva stessa.

Benefici: il regime sanzionatorio introdotto dall'amministrazione proponente consente di assicurare che l'enforcement avvenga in continuità rispetto a quanto avviene oggi per profili analoghi.

Costi: nessuno.

L'organizzazione e l'attività delle pubbliche amministrazioni non saranno interessate dall'adozione della presente disposizione.

B) l'individuazione e la stima degli effetti dell'opzione prescelta sulle micro, piccole e medie imprese;

Le disposizioni in esame non prevedono una disciplina specifica con effetti sulle micro, piccole e medie imprese.

C) l'indicazione e la stima degli oneri informativi e dei relativi costi amministrativi, introdotti o eliminati a carico di cittadini e imprese. Per onere informativo si intende qualunque adempimento comportante raccolta, elaborazione, trasmissione, conservazione e produzione di informazioni e documenti alla pubblica amministrazione;

Non sussistono oneri informativi introdotti o eliminati a carico di cittadini e imprese. In particolare, non sono previsti apprezzabili oneri aggiuntivi connessi con l'attività di vigilanza informativa svolta dalle competenti autorità di vigilanza, considerato che gli obblighi di informazione che già gravano sui soggetti vigilati sono molto pervasivi.

D) le condizioni e i fattori incidenti sui prevedibili effetti dell'intervento regolatorio, di cui comunque occorre tener conto per l'attuazione (misure di politica economica ed aspetti economici e finanziari suscettibili di incidere in modo significativo sull'attuazione dell'opzione regolatoria prescelta; disponibilità di adeguate risorse amministrative e gestionali; tecnologie utilizzabili, situazioni ambientali e aspetti socio-culturali da considerare per quanto concerne l'attuazione della norma prescelta, ecc.).

Al riguardo, si fa presente che alle attività di vigilanza e sanzionatoria previste dall'intervento regolatorio provvedono le competenti autorità di vigilanza senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, in quanto le suddette Autorità provvedono autonomamente, con forme di autofinanziamento. Pertanto, non si ravvisano fattori prevedibili che potrebbero condizionare l'adozione delle nuove norme.

SEZIONE 6 – Incidenza sul corretto funzionamento concorrenziale del mercato e sulla competitività del Paese

La direttiva MCD, in linea con i principi dei Trattati, prevede l'adozione di misure intese a garantire la creazione e il funzionamento di un mercato interno europeo caratterizzato da un livello elevato di protezione del consumatore e dalla libera prestazione dei servizi. Con la direttiva in oggetto il legislatore europeo ha cercato di rimuovere gli ostacoli, nel mercato mutui ipotecari residenziali, che limitano l'attività transfrontaliera sia sul lato dell'offerta che su quello della domanda, con l'intenzione di accrescere la concorrenza tra gli operatori.

In un mercato unico competitivo ed efficiente, caratterizzato da un elevato livello di protezione del consumatore, i consumatori cercano il prodotto più rispondente ai loro bisogni sia nel proprio paese che in un altro Stato membro.

L'integrazione e la stabilità finanziarie sono obiettivi che si rafforzano a vicenda e che riguardano il livello nazionale, ma dipendono in maniera essenziale da risultati che possono essere conseguiti soltanto a livello europeo. Come dimostrato dalla recente crisi finanziaria, gli effetti della concessione irresponsabile di mutui in un paese possono rapidamente diffondersi al di là delle frontiere nazionali, in parte a causa della presenza multinazionale di alcuni gruppi bancari, in parte a causa della natura internazionale del rischio cartolarizzato. La presente direttiva si incentra sull'interazione tra creditori/intermediari e cittadini. La concessione e accensione irresponsabile di mutui è stato in alcuni Stati uno dei fattori all'origine della crisi finanziaria, avendo contribuito in maniera sostanziale alle turbolenze finanziarie. Le disposizioni proposte dovrebbero garantire che l'attività di credito ipotecario in tutta l'UE si svolga in maniera responsabile e che contribuisca a

promuovere la stabilità finanziaria, economica e sociale nell'UE, con le conseguenti ricadute positive sui singoli Stati membri.

Iniziative intraprese dai soli Stati membri rischiano di dar vita a regolamentazioni diverse, che potrebbero compromettere o creare nuovi ostacoli per il buon funzionamento del mercato interno, e dare origine a livelli diseguali di protezione dei consumatori nei vari Stati membri dell'UE. Standard comuni a livello UE, quali ad esempio quelli proposti, dovrebbero promuovere un mercato interno efficiente e competitivo e accrescere le possibilità di scelta per i consumatori, con un livello elevato di protezione dei consumatori. Tali standard, inoltre, sono essenziali per garantire che dalla crisi dei sub-prime si traggano insegnamenti importanti e che in futuro non si ripresenti una crisi finanziaria di siffatta portata.

SEZIONE 7 - Modalità attuative dell'intervento di regolamentazione

La sezione descrive:

A) i soggetti responsabili dell'attuazione dell'intervento regolatorio;

Alle competenti sono attribuiti i poteri di vigilanza previsti dalla direttiva per quanto di rispettiva competenza, oltre a quelli di adozione delle disposizioni di disciplina secondaria funzionali a garantire l'efficace applicazione della medesima e del presente decreto legislativo.

B) le azioni per la pubblicità e per l'informazione dell'intervento (con esclusione delle forme di pubblicità legale degli atti già previste dall'ordinamento);

E' prevista la pubblicazione sul sito web del Ministero dell'economia e delle finanze, mentre le autorità di vigilanza provvederanno a pubblicare i relativi provvedimenti nei rispettivi siti web.

C) strumenti e modalità per il controllo e il monitoraggio dell'intervento regolatorio;

Ricadono sotto la responsabilità delle competenti autorità di vigilanza, che provvederanno ad effettuare i controlli e il monitoraggio dell'attività dei soggetti interessati dalle disposizioni del decreto legislativo con le strutture e le procedure interne già esistenti.

D) i meccanismi eventualmente previsti per la revisione dell'intervento regolatorio;

Si rimanda a quanto già disciplinato nella direttiva MCD. In particolare, l'articolo 44 prevede un riesame dell'adeguatezza e dell'efficacia delle disposizioni sui consumatori e sul mercato interno entro il 21 giugno 2019. L'articolo 45, inoltre, prevede che la Commissione, entro il 21 marzo 2019, presenti una relazione esauriente intesa a valutare le sfide più generali poste al sovraindebitamento privato direttamente connesso all'attività creditizia. Tale relazione esaminerà altresì la necessità della vigilanza sui registri dei crediti e la possibilità di sviluppare mercati più flessibili e affidabili e sarà corredata, se del caso, di proposte legislative. Alla Commissione Europea è conferito il potere di emanare atti delegati in materia di Prospetto informativo europeo standardizzato (PIES) e di tasso annuo effettivo globale (TAEG).

È fatto comunque salvo il potere attribuito al Governo dalla delega di emanare disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo delegato dalla disposizione in esame.

E) gli aspetti prioritari da monitorare in fase di attuazione dell'intervento regolatorio e considerare ai fini della VIR.

Nella predisposizione della VIR verranno considerati prioritariamente i seguenti obiettivi:

1. riduzione nel tempo del costo del credito ipotecario per i consumatori, del numero di reclami presentati dai consumatori nei confronti di creditori e intermediari del credito e dei ricorsi presentati all'Arbitro Bancario Finanziario.

Il Ministero dell'economia e delle finanze curerà l'elaborazione delle VIR anche sulla base delle informazioni che verranno fornite dalle competenti autorità di vigilanza per i profili di competenza.

Sezione aggiuntiva per iniziative normative di recepimento di direttive europee

SEZIONE 8 - Rispetto dei livelli minimi di regolazione europea

La direttiva MCD contiene una disciplina completa e dettagliata, che pone standard elevati di tutela dei consumatori, in linea con le *best practice* internazionali. Il testo della direttiva è frutto di un'intensa attività di negoziazione nell'ambito della quale sono state accolte tutte le principali istanze della delegazione italiana. Pertanto, al di là delle opzioni descritte nella Sezione 5, non si ravvisa l'esigenza di introdurre disposizioni che vadano oltre i livelli minimi previsti della direttiva.