

CIRCOLARE N. 2 / 2016

RISERVATA AI CLIENTI E AI CORRISPONDENTI DELLO STUDIO GHIDINI, GIRINO & ASSOCIATI

www.ghidini-associati.it

(N.B. La presente circolare è meramente informativa e non costituisce parere)

**“TESTO UNICO SINTETICO”
delle disposizioni primarie e regolamentari in materia di credito al consumo immobiliare**

Con il d. lgs. 21 aprile 2016 n. 72 è stata data attuazione alla Direttiva 2014/17/UE in materia di contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali. L'art. 1 di tale decreto ha introdotto nel Titolo V del d. lgs. 385/93 (t.u.b. o TUB o T.U.) un intero nuovo Capo I-bis. Le norme primarie demandano al CICR di dettare norme di attuazione di detto capo e a sua volta il CICR, con decreto del 29 settembre 2016 ma pubblicato solo il 14 ottobre 2016, ha affidato alla Banca d'Italia la formulazione di disposizioni di dettaglio. Quest'ultima ha quindi provveduto ad integrare le sue disposizioni di *Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari* del 2009 con l'introduzione della Sezione VI-bis con **efficacia dal 30 settembre 2016**.

Con la presente Circolare s'intende offrire al Lettore uno strumento di raccordo normativo fra le tre fonti sopra indicate. In particolare, nella prima colonna viene riprodotto il testo integrale del Titolo V Capo I-bis del t.u.b. mentre nella seconda e terza colonna vengono riprodotte le corrispondenti disposizioni CICR e Banca d'Italia “al netto” dei precetti legislativi che le disposizioni secondarie si limitano a replicare testualmente o sostanzialmente ovvero nulla prevedano. In tutti questi casi la seconda e la terza colonna non riceveranno indicazione alcuna. Nel caso in cui la norma secondaria apporti elementi di regolamentazione ulteriore questi vengono interamente riprodotti e in caso di previsioni additive sostanzialmente diverse da quelle contenute nella norma primaria (TUB) o da quella secondaria (CICR) si evidenziano in grassetto le relative modifiche salienti. **Scopo finale è assicurare al Lettore una rapida visione di insieme che consenta di catturare rapidamente e sinotticamente ogni profilo di regolamentazione derivante dai diversi livelli di fonte.**

Completano la Circolare un **Appendice A** (ulteriori modifiche apportate al t.u.b. dal d. lgs. 72/2016 cit.) e un **Appendice B** portante i link agli Allegati 3 (Informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori) e 5C (Calcolo del TAEG per i contratti di credito immobiliare) annessi alle disposizioni di Trasparenza della Banca d'Italia sopra menzionate,

TUB - Titolo V - Capo I-bis	Decreto CICR 29.9.2016	Disposizioni Banca d'Italia 30.9.2016 Sez VI-bis
<p>Capo I-bis Credito immobiliare ai consumatori Art. 120-quinquies (Definizioni). 1. Nel presente capo, l'espressione:</p> <p>a) «Codice del consumo» indica il decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206;</p> <p>b) «consumatore» indica una persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta;</p> <p>c) «contratto di credito» indica un contratto di credito con cui un finanziatore concede o si impegna a concedere a un consumatore un credito sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria, quando il credito è garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali o è finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato;</p> <p>d) «costo totale del credito» indica gli interessi e tutti gli altri costi, incluse le commissioni, le imposte e le altre spese, a eccezione di quelle notarili, che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza;</p> <p>e) «finanziatore» indica un soggetto che, essendo abilitato a erogare finanziamenti a titolo professionale nel territorio della</p>		

<p>Repubblica, offre o stipula contratti di credito;</p> <p>f) «importo totale del credito» indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione in virtù di un contratto di credito;</p> <p>g) «intermediario del credito» indica gli agenti in attività finanziaria, i mediatori creditizi o qualsiasi altro soggetto, diverso dal finanziatore, che nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale svolge, a fronte di un compenso in denaro o di altro vantaggio economico oggetto di pattuizione e nel rispetto delle riserve di attività previste dalla legislazione vigente, almeno una delle seguenti attività:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; <p>h) «servizio accessorio connesso con il contratto di credito» indica un servizio offerto al consumatore in combinazione con il contratto di credito;</p> <p>i) «servizio di consulenza» indica le raccomandazioni personalizzate fornite al consumatore ai sensi dell'articolo 120-terdecies in merito a una o più operazioni relative a contratti di credito; l'offerta di contratti di credito e le attività indicate negli articoli 120-octies, 120-novies, 120-decies, 120-undecies, 120-duodecies non implicano</p>		<p>§ 2, alinea 8 “<i>intermediario del credito</i>”, l’agente in attività finanziaria, il mediatore creditizio, il soggetto che presta un servizio di consulenza indipendente ai sensi dell’articolo 128-sexies, comma 2-bis, del T.U., nonché il soggetto, diverso dal finanziatore, che nell’esercizio della propria attività commerciale o professionale, a fronte di un compenso in denaro o di altro vantaggio economico oggetto di pattuizione e nel rispetto delle riserve di attività previste dalla legge, conclude contratti di credito per conto del finanziatore ovvero svolge attività di presentazione o proposta di contratti di credito o altre attività preparatorie in vista della conclusione di tali contratti</p> <p>§ 2, alinea 9 “<i>servizio accessorio connesso con il contratto di credito</i>”, il servizio obbligatorio per la conclusione del contratto di credito o il servizio (sia esso obbligatorio o facoltativo) offerto dal finanziatore congiuntamente al contratto di credito. Il servizio si intende obbligatorio quando – anche sulla base di disposizioni di legge – il consumatore non può stipulare il contratto di credito senza stipulare il contratto avente a oggetto il servizio accessorio oppure non può stipulare il contratto di credito a determinate condizioni senza stipulare il contratto avente a oggetto il servizio accessorio. Il servizio si intende, altresì, obbligatorio quando il recesso dal contratto avente a oggetto il servizio accessorio determina l’applicazione di costi o qualsiasi altra modifica delle condizioni del contratto di credito;</p>
--	--	---

<p>un servizio di consulenza;</p> <p>l) «supporto durevole» indica ogni strumento che permetta al consumatore di conservare le informazioni che gli sono personalmente indirizzate in modo da potervi accedere in futuro per un periodo di tempo adeguato alle finalità cui esse sono destinate e che permetta la riproduzione identica delle informazioni memorizzate;</p> <p>m) «Tasso annuo effettivo globale» o «TAEG» indica il costo totale del credito per il consumatore espresso in percentuale annua dell'importo totale del credito;</p> <p>n) «valuta estera» indica una valuta diversa da quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero una valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto.</p>		<p>§ 2, alinea 11 “<i>supporto durevole</i>”, qualsiasi strumento che permetta al consumatore di memorizzare informazioni a lui personalmente dirette in modo che possano essere agevolmente recuperate durante un periodo di tempo adeguato ai fini cui sono destinate le informazioni stesse e che consenta la riproduzione immutata delle informazioni memorizzate;</p> <p>§ 2, alinea 12 “<i>tasso annuo effettivo globale</i>” o “<i>TAEG</i>”, indica il costo totale del credito espresso in percentuale, calcolata su base annua, dell'importo totale del credito, secondo quanto previsto dal paragrafo 5.2.4;</p> <p>§ 2, alinea 13 “<i>valuta nazionale del consumatore</i>” la valuta in cui è denominata la parte principale del reddito del consumatore o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito, ovvero la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione</p>
<p>2. Nel costo totale del credito sono inclusi anche i costi relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito, compresi i premi assicurativi, se la conclusione di un contratto avente ad oggetto tali servizi è un requisito per ottenere il credito, o per ottenerlo alle condizioni offerte. Sono inoltre inclusi i costi della valutazione dei beni se essa è necessaria per ottenere il credito. Sono</p>		<p>§ 2 alinea 3 nota (1)</p> <p>⁽¹⁾ I costi relativi al servizio di consulenza – reso dal finanziatore o da un intermediario del credito – sono inclusi nel costo totale del credito quando, fermo restando quanto previsto dall'articolo 120-octiesdecies del T.U., la prestazione del servizio di consulenza è necessaria per ottenere il credito alle condizioni offerte</p>

<p>esclusi i costi di connessi con la trascrizione dell'atto di compravendita del bene immobile e le eventuali penali pagabili dal consumatore per l'inadempimento degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.</p>		
<p>3. La Banca d'Italia, in conformità alle deliberazioni del CICR, stabilisce le modalità di calcolo del TAEG, secondo le disposizioni della direttiva 2014/17/UE e del presente decreto.</p>	<p>Art. 3. Calcolo del TAEG 1. Ai sensi dell'art. 120-quinquies, comma 3, del TUB, la Banca d'Italia stabilisce le modalità di calcolo del TAEG in conformità dell'art. 120-quinquies, comma 1, lettera m), e comma 2 del TUB, dell'art. 17 e dell'Allegato I della direttiva 2014/17/UE.</p>	<p>§ 5.2.4. Alinea 1 - Il TAEG è il tasso che rende uguale, su base annua, i valori attualizzati di tutti gli impegni (prelievi, rimborsi e spese), esistenti o futuri, oggetto di accordo tra il finanziatore e il consumatore; il TAEG è calcolato secondo la formula matematica riportata nell'Allegato 5C.</p> <p>§ 5.2.4. Alinea 2 - Il TAEG è comprensivo degli interessi e di tutti i costi, inclusi gli eventuali compensi di intermediari del credito, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, escluse le spese notarili.</p> <p>§ 5.2.4. Alinea 3 - Nel TAEG sono inclusi i costi, di cui il finanziatore è a conoscenza, relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito e obbligatori per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte. Nel caso in cui utilizzi informazioni ricavate per stima, il finanziatore tiene informato il consumatore di tale circostanza e del fatto che le stime si considerano rappresentative del tipo di contratto concretamente concluso. Nella fase precontrattuale il finanziatore fornisce al consumatore anche le informazioni relative alle ipotesi utilizzate per il calcolo delle stime. I costi relativi a servizi accessori possono essere esclusi dal TAEG, purché la loro esistenza sia indicata con evidenza separata, nel solo caso in cui non sia in alcun modo possibile quantificarli.</p> <p>§ 5.2.4. Alinea 4 - Nel TAEG sono altresì inclusi i costi di valutazione del bene immobile costituito in garanzia, se la valutazione è necessaria per ottenere il credito.</p> <p>§ 5.2.4. Alinea 5 - Il calcolo del TAEG è fondato sull'ipotesi che il contratto di</p>

credito rimarrà valido per il periodo di tempo convenuto e che il finanziatore e il consumatore adempiranno ai loro obblighi nei termini ed entro le date convenuti nel contratto di credito.

§ 5.2.4. Alinea 6 - Se un contratto di credito contiene clausole che permettono di modificare il tasso di interesse o le altre spese computate nel TAEG, ma in modo non quantificabile al momento del calcolo del TAEG stesso, si ipotizza che il tasso debitore e le altre spese rimarranno invariati rispetto al livello iniziale e si applicheranno fino alla scadenza del contratto di credito.

§ 5.2.4. Alinea 7 - Per i contratti di credito in cui è concordato un tasso di interesse fisso per un periodo iniziale di almeno cinque anni, al termine del quale è negoziato un nuovo tasso fisso per un ulteriore periodo di riferimento, il TAEG riportato nel foglio contenente le informazioni generali e nel “Prospetto informativo europeo standardizzato” copre soltanto il periodo iniziale a tasso fisso ed è fondato sull’ipotesi che, al termine di tale periodo, il capitale residuo sia rimborsato.

§ 5.2.4. Alinea 8- Dal calcolo del TAEG sono comunque escluse le eventuali penali che il consumatore è tenuto a pagare per la mancata esecuzione degli obblighi stabiliti nel contratto di credito, ivi compresi gli interessi di mora.

§ 5.2.4. Alinea 9 - Nel costo totale del credito sono inclusi anche i costi di apertura e tenuta di un conto, i costi relativi all’utilizzazione di mezzi di pagamento che permettano di effettuare pagamenti e prelievi e tutti gli altri costi relativi alle operazioni di pagamento, qualora sia obbligatorio aprire un conto o – se il consumatore ne ha già uno in essere – mantenerlo per ottenere il credito alle condizioni contrattuali offerte.

§ 5.2.4. Alinea 10 - In caso di aperture di credito in conto corrente, in deroga a quanto previsto nel precedente capoverso, sono inclusi tra gli oneri solo i costi relativi ai pagamenti e ai prelievi connessi con l'utilizzo o con il rimborso del credito; resta in ogni caso fermo quanto previsto ai sensi dell’articolo 117-bis

		<p>del T.U. e del decreto d'urgenza del Ministro dell'economia e delle finanze – Presidente del CICR del 30 giugno 2012 ⁽¹⁾.</p> <p>⁽¹⁾ Si richiama l'articolo 3, comma 2, i), del d.m. 30 giugno 2012, n. 644, secondo cui nella commissione onnicomprensiva rientrano i corrispettivi per attività che sono a esclusivo servizio dell'affidamento. Non rientrano, invece, nella commissione onnicomprensiva le spese a fronte di servizi di pagamento per l'utilizzo dell'affidamento.</p>
<p>Art. 120-sexies (Ambito di applicazione)</p> <p>1. Le disposizioni del presente capo si applicano ai contratti di credito, comunque denominati, a eccezione dei seguenti casi:</p> <p>a) contratti di credito in cui il finanziatore:</p> <p>1) concede una tantum o periodicamente una somma di denaro o eroga credito sotto altre forme in cambio di una somma derivante dalla vendita futura di un bene immobile residenziale o di un diritto reale su un bene immobile residenziale; e</p> <p>2) non chiede il rimborso del credito fino al verificarsi di uno o più eventi specifici afferenti la vita del consumatore, salvo in caso di violazione, da parte del consumatore, dei propri obblighi contrattuali che consenta al finanziatore di domandare la risoluzione del contratto di credito;</p> <p>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;</p>		<p>§ 3 alinea 3 - Ai contratti di credito si applica l'articolo 125-sexies, comma 1, del T.U. Inoltre, per quanto non diversamente disposto dalla presente sezione, ai contratti di credito si applicano le disposizioni contenute nelle sezioni I (disposizioni di carattere generale), II (pubblicità e informazione precontrattuale), paragrafo 2 ⁽¹⁾, III (contratti), paragrafi 1, 2, 3 e 6, IV (comunicazioni alla clientela) ⁽²⁾, V (tecniche di comunicazione a distanza), eccetto il paragrafo 2.2 (che va applicato secondo quanto stabilito nella presente sezione), VIII (mediatori creditizi), X (controlli) e XI (requisiti organizzativi). I finanziatori e gli intermediari del credito mettono a disposizione della propria clientela la Guida concernente l'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario secondo quanto previsto dalla sezione II, paragrafo 2.</p> <p>⁽¹⁾ La Guida "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici" è messa a disposizione solo dai finanziatori che offrono mutui ipotecari ai consumatori.</p> <p>⁽²⁾ Le comunicazioni periodiche non includono il documento di sintesi.</p> <p>§ 3 Alinea 4 - Resta fermo quanto previsto dall'articolo 120-octiesdecies, comma 1, del T.U., dall'articolo 21, comma 3-bis, del Codice del Consumo, dall'articolo 28 del decreto legge n. 1/2012, dal regolamento dell'Isvap n. 40/2012 per la commercializzazione di polizze assicurative o altri contratti insieme a un finanziamento, nonché dall'art. 48 del regolamento dell'Isvap n. 5/2006.</p>

<p>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;</p> <p>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;</p> <p>e) contratti di credito nella forma dell'apertura di credito, qualora il credito sia da rimborsare entro un mese;</p> <p>f) contratti di credito risultanti da un accordo raggiunto davanti a un giudice o altra autorità prevista dalla legge;</p> <p>g) contratti di credito relativi alla dilazione, senza spese, del pagamento di un debito esistente, se non comportano l'iscrizione di un'ipoteca;</p> <p>h) contratti di credito non garantiti finalizzati alla ristrutturazione di un bene immobile residenziale;</p> <p>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 finanziarie l'acquisto della proprietà di un</p>		
--	--	--

bene immobile.		
<p>Art. 120-septies (Principi generali) 1. Il finanziatore e l'intermediario del credito, nell'ambito delle attività disciplinate dal presente capo: a) si comportano con diligenza, correttezza, e trasparenza, tenendo conto dei diritti e degli interessi dei consumatori; b) basano la propria attività sulle informazioni rilevanti riguardanti la situazione del consumatore, su ogni bisogno particolare che questi ha comunicato, su ipotesi ragionevoli con riguardo ai rischi cui è esposta la situazione del consumatore per la durata del contratto di credito.</p>	<p>Art. 1. Finalità e principi generali 1. Il presente decreto dà attuazione al Capo I -bis del Titolo VI del TUB. In armonia con le regole e gli obiettivi del diritto comunitario, esso mira a realizzare un mercato interno trasparente ed efficiente per il credito immobiliare, garantendo ai consumatori un elevato livello di protezione. 2. Le informazioni e le spiegazioni previste dal presente decreto sono rese in modo corretto, chiaro, comprensibile e non ingannevole, adeguato allo strumento di comunicazione utilizzato, alle caratteristiche del contratto di credito e, quando personalizzate, alle esigenze del consumatore, così da favorire il confronto tra le diverse offerte di credito sul mercato e consentire al</p>	<p>§ 4 - Ai sensi degli articoli 120-septies e 120-noviesdecies, comma 2, del T.U., il finanziatore e l'intermediario del credito, nell'ambito delle attività disciplinate dalla presente sezione:</p> <ul style="list-style-type: none"> – si comportano con diligenza, correttezza, e trasparenza, tenendo conto dei diritti e degli interessi dei consumatori; – basano la propria attività sulle informazioni rilevanti riguardanti la situazione del consumatore, su ogni bisogno particolare che questi ha comunicato, su ipotesi ragionevoli con riguardo ai rischi cui è esposta la situazione del consumatore per la durata del contratto di credito; – forniscono gratuitamente ai consumatori le informazioni previste ai sensi della presente sezione, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 127-bis del T.U.

	<p>consumatore di valutarne le implicazioni e assumere una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto di credito.</p> <p>3. Quando le informazioni e le spiegazioni sono contenute in documenti, questi sono redatti nel rispetto delle disposizioni relative alla struttura e al contenuto previste dalla direttiva 2014/17/UE, secondo modalità che ne assicurino la leggibilità grafica, semplicità sintattica, chiarezza lessicale, logicità di struttura e sono presentati in modo coerente con lo strumento di comunicazione utilizzato.</p>	
<p>Art. 120-octies (Pubblicità)</p> <p>1. Fermo restando quanto previsto dalla parte II, titolo III, del Codice del consumo, gli annunci pubblicitari relativi a contratti di credito sono effettuati in forma corretta, chiara e non ingannevole. Essi non contengono formulazioni che possano indurre nel consumatore false aspettative sulla disponibilità o il costo del credito.</p>		<p>§ 5 Alinea 1 - Ai fini della presente sezione rientrano nella nozione di annuncio pubblicitario tutti i messaggi, in qualsiasi forma diffusi, aventi natura promozionale, e ogni altra documentazione non personalizzata avente la funzione di rendere note le condizioni dell'offerta di uno o più operazioni o servizi alla potenziale clientela (salvo quanto previsto dal paragrafo 5.2 per l'informativa precontrattuale)</p> <p>[...]</p> <p>§ 5 Alinea 2 - Il presente paragrafo si applica anche in caso di impiego di</p>

		<p>tecniche di comunicazione a distanza.</p> <p>§ 5.1 – Alinea 1 Ai sensi dell’articolo 120-octies del T.U., gli annunci pubblicitari relativi ai contratti disciplinati dalla presente sezione sono effettuati in forma chiara, corretta e non ingannevole. Essi non contengono formulazioni che possano indurre nel consumatore aspettative erranee sulla possibilità di ottenere il credito o sul costo di quest’ultimo. Resta fermo quanto previsto dalla parte II, titolo III, del Codice del Consumo.</p>
<p>2. Gli annunci pubblicitari che riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito indicano le seguenti informazioni di base, in maniera chiara, precisa, evidenziata e, a seconda del mezzo usato, facilmente leggibile o udibile:</p> <p>a) il finanziatore o, se del caso, l’intermediario del credito;</p> <p>b) se del caso, il fatto che il contratto di credito sarà garantito da un’ipoteca su beni immobili residenziali oppure su un diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali;</p> <p>c) il tasso d’interesse, precisando se fisso o variabile o una combinazione dei due tipi, corredato di informazioni dettagliate relative alle commissioni e agli altri oneri compresi nel costo totale del credito per il consumatore;</p> <p>d) l’importo totale del credito;</p> <p>e) il TAEG, che deve avere un’evidenza all’interno dell’annuncio almeno equivalente a quella di ogni tasso di interesse;</p> <p>f) l’esistenza di eventuali servizi accessori necessari per ottenere il credito o per</p>	<p>Art. 4 - Annunci pubblicitari</p> <p>2. Gli annunci pubblicitari che non riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito specificano la propria natura di messaggio pubblicitario e indicano che è a disposizione della clientela la documentazione prevista per l’informativa precontrattuale.</p>	<p>§ 5.1 Alinea 6 - Agli annunci pubblicitari che non riportano il tasso d’interesse o altre cifre concernenti il costo del credito si applica la sezione II, paragrafo 5 <i>[Gli annunci pubblicitari devono essere chiaramente riconoscibili come tali. In particolare, essi specificano: — la propria natura di messaggio pubblicitario con finalità promozionale; — la necessità di fare riferimento, per le condizioni contrattuali, ai fogli informativi, indicando le modalità con cui questi ultimi sono messi a disposizione dei clienti. Gli annunci pubblicitari relativi a operazioni di finanziamento, nei quali l’intermediario dichiara il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito, indicano — ove previsto — il TAEG, specificandone il periodo minimo di validità (1). Rimane fermo quanto previsto dal decreto legislativo n. 70/2003, dal decreto legislativo n. 196/2003 (c.d. Codice della Privacy) e dal Codice del Consumo: n.d.r.]</i> ; il riferimento ai fogli informativi deve essere inteso ai documenti previsti dal paragrafo 5.2 <i>[della stessa Sezione VI-bis: v. infra: n.d.r.]</i>.</p>

<p>ottenerlo alle condizioni pubblicizzate, qualora i costi relativi a tali servizi non siano inclusi nel TAEG in quanto non determinabili in anticipo;</p> <p>g) la durata del contratto di credito, se determinata;</p> <p>h) se del caso, l'importo delle rate;</p> <p>i) se del caso, l'importo totale che il consumatore è tenuto a pagare;</p> <p>l) se del caso, il numero delle rate;</p> <p>m) in caso di finanziamenti in valuta estera, un'avvertenza relativa al fatto che eventuali fluttuazioni del tasso di cambio potrebbero incidere sull'importo che il consumatore è tenuto a pagare.</p>		
<p>3. Le informazioni elencate al comma 2, lettere c), d), e), f), g), h), i), l), sono specificate con l'impiego di un esempio rappresentativo.</p>	<p>Art. 4 - Annunci pubblicitari</p> <p>1. Ai sensi dell'art. 120 - octies del TUB, gli annunci pubblicitari relativi ai contratti di credito sono divulgati secondo modalità conformi a quanto stabilito dall'art. 11 della direttiva 2014/17/UE e contengono un esempio rappresentativo chiaro, conciso e realistico secondo quanto previsto dal medesimo articolo della direttiva.</p>	<p>§ 5.1 Alinea 3 - Le informazioni sopra elencate sono riportate negli annunci pubblicitari in maniera chiara, concisa, evidenziata rispetto alle altre informazioni relative alle caratteristiche e ai costi del credito nonché facilmente leggibile o udibile, a seconda della tecnica di comunicazione utilizzata.</p>
<p>4. Il CICR, su proposta della Banca d'Italia, precisa le caratteristiche delle informazioni da includere negli annunci pubblicitari, le modalità per la loro divulgazione e i criteri per la definizione dell'esempio rappresentativo.</p>		<p>§ 5.1 Alinea 4 Le informazioni elencate alle lettere c), d), e), f), g), h), i), sono fornite anche attraverso un esempio rappresentativo; ai fini della definizione dell'esempio rappresentativo il finanziatore tiene conto delle caratteristiche del contratto di credito offerto, della tipologia di clientela cui è destinato, della domanda realisticamente attesa (in base al target di clientela cui il credito è destinato e all'esperienza relativa alla commercializzazione del prodotto o di prodotti analoghi) e delle modalità di rimborso del credito. L'esempio rappresentativo è redatto in modo chiaro e conciso, è accompagnato dall'espressione "esempio rappresentativo"; l'esempio rappresentativo ha un'evidenza maggiore rispetto alle singole informazioni illustrate attraverso l'esempio.</p>

<p>Art. 120-novies (Obblighi precontrattuali)</p> <p>1. Il finanziatore o l'intermediario del credito mette a disposizione del consumatore, in qualsiasi momento, un documento contenente informazioni generali chiare e comprensibili sui contratti di credito offerti, su supporto cartaceo o altro supporto durevole. Il documento precisa anche:</p> <p>a) le informazioni e le evidenze documentali che il consumatore deve fornire ai sensi dell'articolo 120-undecies, comma 1, e il termine entro il quale esse devono essere fornite;</p> <p>b) l'avvertimento che il credito non può essere accordato se la valutazione del merito creditizio non può essere effettuata a causa della scelta del consumatore di non fornire le informazioni o gli elementi di verifica necessari alla valutazione;</p> <p>c) se verrà consultata una banca dati, in conformità dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196;</p> <p>d) se del caso, la possibilità di ricevere servizi di consulenza.</p>	<p>Art. 5 - Informativa precontrattuale</p> <p>1. Ai sensi dell'art. 120 - novies del TUB, prima della conclusione del contratto di credito il consumatore ha il diritto di ricevere le informazioni generali e personalizzate previste dagli articoli 13 e 14 e dall'Allegato II della direttiva 2014/17/UE.</p>	<p>§ 5.2.1 – Alinea 2 - Le informazioni generali includono almeno:</p> <p>a) la denominazione del finanziatore e l'indirizzo della sua sede amministrativa o della succursale con sede in Italia; nel caso di offerta attraverso intermediari del credito, vanno indicati anche il nome e il cognome o la denominazione dell'intermediario del credito e, se del caso, del collaboratore di cui si avvale e il numero di iscrizione nell'elenco in cui l'intermediario del credito è eventualmente iscritto, l'indirizzo dell'intermediario del credito e del soggetto che entra in rapporto con il consumatore;</p> <p>b) le finalità per le quali il credito può essere utilizzato;</p> <p>c) la tipologia di garanzie accettate; in caso di ipoteca, va indicata la necessità di una valutazione del bene immobile, la parte che è responsabile della sua esecuzione e i relativi costi per il consumatore; è inoltre indicata la possibilità o meno che il bene immobile sia ubicato in un altro Stato membro dell'Unione europea;</p> <p>d) la possibile durata del contratto;</p> <p>e) le tipologie di tasso d'interesse disponibili, con la precisazione della natura fissa o variabile ovvero derivante dalla combinazione dei due tipi di tasso, e una breve descrizione delle caratteristiche del tasso fisso e del tasso variabile e dei relativi effetti per il consumatore ⁽¹⁾;</p> <p><i>⁽¹⁾ Per i mutui a tasso variabile o misto, è specificato se il contratto contiene clausole che comportano l'applicazione di un limite massimo (cap) o minimo (floor) alle oscillazioni del tasso, con una breve illustrazione dei relativi effetti per il consumatore.</i></p> <p>f) per i finanziamenti in valuta estera, la valuta o le valute estere disponibili, con la spiegazione degli effetti che questi finanziamenti possono avere per il consumatore;</p> <p>g) l'importo totale del credito, il costo totale del credito, l'importo totale dovuto dal consumatore e il TAEG, illustrati mediante un esempio rappresentativo;</p> <p>h) tutte le spese, non incluse nel costo totale del credito, derivanti dal contratto di credito;</p> <p>i) se del caso, la necessità di sottoscrivere contratti relativi a uno o più</p>
---	--	--

servizi accessori connessi con il contratto di credito (ad esempio una polizza assicurativa), con la precisazione che questi contratti possono essere acquistati da un fornitore diverso dal finanziatore;

j) la possibilità di ricevere servizi di consulenza ai sensi dell'articolo 120-terdecies del T.U.;

k) le possibili modalità di rimborso del credito, l'importo, il numero e la periodicità delle rate ⁽²⁾;

⁽²⁾ Per i contratti di credito che prevedono il rimborso periodico dei soli interessi, è inserito l'avvertimento chiaro e conciso che il pagamento delle rate nel rispetto delle condizioni contrattuali non implica il rimborso dell'importo totale del credito.

l) le condizioni per il rimborso anticipato del credito, secondo quanto previsto dagli articoli 120-ter e 125-sexies, comma 1, del T.U.;

m) le informazioni e le evidenze documentali che il consumatore deve fornire al finanziatore ai fini della valutazione del merito di credito ai sensi dell'articolo 120-undecies, comma 1, del T.U., e il termine entro il quale esse devono essere fornite, con l'avvertimento che il credito non può essere concesso se il consumatore non fornisce le informazioni o gli elementi di verifica necessari alla valutazione del merito di credito;

n) se verrà consultata una banca dati, in conformità dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196;

o) un avvertimento generale circa le possibili conseguenze connesse con l'inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto di credito.

I finanziatori che hanno un sito internet pubblicano sul sito le Guide previste dalla sezione II e le informazioni generali previste dal presente paragrafo.

Il finanziatore assolve agli obblighi previsti dal presente paragrafo attraverso il foglio contenente le informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori, redatto in conformità del modello previsto nell'Allegato 3.

		<p>Il foglio contenente le informazioni generali riporta l'indicazione che il consumatore potrà consultare lo specifico Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'articolo 2 della legge n. 108/1996 (c.d. "legge antiusura") sul cartello affisso ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, nonché sul sito internet, qualora il finanziatore se ne avvalga secondo quanto stabilito dalla sezione V.</p>
<p>2. Il finanziatore o l'intermediario del credito fornisce al consumatore le informazioni personalizzate necessarie per consentire il confronto delle diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata in merito alla conclusione di un contratto di credito. Le informazioni personalizzate sono fornite su supporto cartaceo o su altro supporto durevole attraverso la consegna del modulo denominato «Prospetto informativo europeo standardizzato». Il modulo è consegnato tempestivamente dopo che il consumatore ha fornito le informazioni necessarie circa le sue esigenze, la sua situazione finanziaria e le sue preferenze in conformità all'articolo 120-undecies, comma 1, e comunque in tempo utile, prima che il consumatore sia vincolato da un contratto di credito o da un'offerta. Le informazioni aggiuntive che il finanziatore o l'intermediario del credito debba o voglia fornire al consumatore sono riportate in un documento distinto.</p>		<p>§ 5.2.2 Alinea 3 - Il modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato" è consegnato al consumatore tempestivamente, dopo che quest'ultimo ha fornito le informazioni necessarie riguardanti le sue esigenze, la sua situazione finanziaria e le sue preferenze, ai sensi dell'articolo 120-undecies, comma 1, del T.U., e comunque in tempo utile, prima che il consumatore sia vincolato da un contratto di credito o da un'offerta. L'avvenuta acquisizione del documento da parte del consumatore è attestata per iscritto o attraverso altro supporto durevole, che riporta l'indicazione della data di avvenuta consegna.</p> <p>§ 5.2.2 Alinea 4 - I tassi di interesse sono riportati su base annuale e almeno con riferimento all'anno civile.</p> <p>Il "Prospetto informativo europeo standardizzato" include una tabella di ammortamento esemplificativa quando: i) il tasso di interesse è fisso per tutta la</p>

		<p>durata del contratto di credito o ii) il contratto prevede il rimborso differito degli interessi (gli interessi non sono integralmente rimborsati con le rate e sono, invece, aggiunti all'importo totale del credito residuo).</p> <p>§ 5.2.2. Alinea 8 - Se il contratto di credito contiene la clausola di cui all'articolo 120-quinquiesdecies, comma 3, del T.U., al consumatore sono fornite informazioni sul contenuto specifico della clausola, sulle caratteristiche dell'inadempimento di cui al comma 4, lettera c), del medesimo articolo 120-quinquiesdecies e sui possibili effetti per il consumatore. Le informazioni sono rese in modo chiaro e comprensibile, attraverso un apposito documento che può essere allegato al modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato".</p> <p>§ 5.2.2. Alinea 9 - In caso di utilizzo di tecniche di comunicazione a distanza, gli obblighi di informativa precontrattuale ai sensi della sezione V, paragrafo 2.2, sono soddisfatti solo attraverso la consegna del modulo denominato "Prospetto informativo europeo standardizzato" prima della conclusione del contratto.</p> <p>§ 5.2.2. Alinea 10 - Per le comunicazioni mediante telefonia vocale, la descrizione delle caratteristiche del contratto di credito che deve essere fornita previo consenso del consumatore include almeno le informazioni contenute nelle sezioni 3, 4, 5 e 6 dell'Allegato 4E. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 67-novies del Codice del Consumo.</p>
<p>3. Prima della conclusione del contratto di credito, il consumatore ha diritto a un periodo di riflessione di almeno sette giorni per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata. Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per il finanziatore e il consumatore può accettare l'offerta in</p>		

<p>qualunque momento.</p>		
<p>4. Quando al consumatore è proposta un'offerta vincolante per il finanziatore, l'offerta è fornita su supporto cartaceo o su altro supporto durevole e include la bozza del contratto di credito; essa è accompagnata dalla consegna del modulo denominato «Prospetto informativo europeo standardizzato» se:</p> <p>a) il modulo non è stato fornito in precedenza al consumatore; o</p> <p>b) le caratteristiche dell'offerta sono diverse dalle informazioni contenute nel modulo denominato «Prospetto informativo europeo standardizzato» precedentemente fornito.</p>		
<p>5. Il finanziatore o l'intermediario del credito fornisce al consumatore chiarimenti adeguati sui contratti di credito ed eventuali servizi accessori proposti, in modo che questi possa valutare se il contratto di credito e i servizi accessori proposti siano adatti alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria.</p>	<p>Art. 5 - Informativa precontrattuale</p> <p>2. Prima della conclusione del contratto di credito il finanziatore assicura che il consumatore possa ottenere agevolmente e gratuitamente chiarimenti che gli consentano di valutare se il contratto proposto sia adatto alle proprie esigenze e alla propria situazione finanziaria. A questo fine il finanziatore si dota di procedure organizzative e di controllo interno aventi a oggetto le</p>	<p>§ 5.2.3 Alinea 2 -I chiarimenti possono includere l'illustrazione delle informazioni che devono essere fornite ai sensi dei paragrafi 5.2.2 e 5.2.5, le caratteristiche essenziali dei prodotti proposti e gli effetti specifici che possono avere nei suoi confronti, incluse le conseguenze del mancato pagamento.</p> <p>§ 5.2.3 Alinea 3 -Se il contratto di credito è offerto o commercializzato in un pacchetto che comprende altri prodotti o servizi finanziari distinti, i chiarimenti includono la possibilità di recedere separatamente da ciascuno dei contratti compresi nel pacchetto e i relativi effetti per il consumatore.</p> <p>§ 5.2.3 Alinea 4 -Il finanziatore assolve all'obbligo di fornire chiarimenti al consumatore adottando, conformemente a quanto previsto ai sensi della sezione XI, procedure interne volte ad assicurare che il consumatore possa – prima della conclusione del contratto e per tutto il periodo di riflessione ai sensi dell'articolo 120-novies, comma 3, del T.U. – rivolgersi, nei normali orari di lavoro, al finanziatore o a soggetti da questo incaricati per ottenere gratuitamente spiegazioni aventi ad oggetto:</p> <p>– la documentazione precontrattuale fornitagli;</p>
<p>6. Il CICR, su proposta della Banca d'Italia, detta disposizioni di attuazione del presente articolo, anche con riferimento a:</p> <p>a) il contenuto, i criteri di redazione, le modalità di messa a disposizione delle informazioni precontrattuali;</p> <p>b) le modalità e la portata dei chiarimenti da fornire al consumatore ai sensi del comma 5;</p> <p>c) gli obblighi specifici da osservare nei casi</p>		

<p>di comunicazioni mediante telefonia vocale, anche prevedendo informazioni aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'articolo 67-novies del Codice del consumo;</p> <p>d) l'informazione da rendere al consumatore sul contenuto e sui possibili effetti dell'accordo previsto dall'articolo 120-quinquiesdecies, comma 3.</p>	<p>modalità e la portata dell'assistenza da fornire al consumatore, così da assicurare che i chiarimenti:</p> <p>a) rispondano alle domande formulate dal consumatore sulla documentazione precontrattuale fornitagli, le caratteristiche del contratto proposto e gli effetti che possono derivargli a seguito della sua conclusione;</p> <p>b) possano essere ottenuti dal consumatore oralmente o comunque attraverso tecniche di comunicazione a distanza che consentano un'interazione individuale;</p> <p>c) siano forniti da personale in possesso di un'adeguata e aggiornata conoscenza dei contratti di credito offerti, dei diritti dei consumatori e della disciplina adottata ai sensi del presente decreto.</p>	<p>– le caratteristiche essenziali del prodotto offerto;</p> <p>– gli effetti che possono derivargli dalla conclusione del contratto, in termini di obblighi economici e conseguenze del mancato pagamento.</p> <p>Le procedure assicurano facilità di accesso alle spiegazioni e prevedono che il consumatore possa ottenerle oralmente o, comunque, attraverso tecniche di comunicazione a distanza che gli consentano – ove lo desidera – un'interazione individuale con gli addetti. Il finanziatore assicura che il personale incaricato di fornire i chiarimenti posseda un'adeguata e aggiornata conoscenza dei contratti di credito offerti, nonché dei diritti dei consumatori e delle regole previste dal capo I-bis del titolo VI del T.U. e dalla presente sezione, secondo quanto previsto dal paragrafo 10. Per specifici aspetti tecnici, il personale incaricato può indirizzare il consumatore verso l'utilizzo di adeguati strumenti di autovalutazione e di modelli di simulazione disponibili su internet.</p>
---	---	--

	<p>3. Per i contratti di credito commercializzati mediante telefonia, la descrizione delle principali caratteristiche del contratto prevista dall'art. 67 -novies del Codice del Consumo comprende almeno le informazioni previste dall'art. 14, paragrafo 10, e dall'Allegato II della direttiva 2014/17/UE.</p>	
<p>Art. 120-decies (Obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito) 1. L'intermediario del credito, in tempo utile prima dell'esercizio di una delle attività di intermediazione del credito, fornisce al consumatore almeno le seguenti informazioni, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole: a) la denominazione e la sede dell'intermediario del credito; b) il registro in cui è iscritto, il numero di registrazione e i mezzi esperibili per verificare la registrazione; c) se l'intermediario del credito è soggetto a vincolo di mandato o opera in via esclusiva con uno o più finanziatori; in questo caso, l'intermediario del credito indica la denominazione del finanziatore o dei</p>	<p>Art. 5 - Informativa precontrattuale 4. Gli obblighi previsti dai commi precedenti si applicano anche nel caso di offerta attraverso intermediari del credito.</p>	<p>§ 5.2.5 Alinea 1 - L'intermediario del credito di cui il finanziatore eventualmente si avvalga è anch'egli tenuto all'assolvimento degli obblighi previsti dai paragrafi 5.1, 5.2 e 5.3.</p> <p>§ 5.2.5 Alinea 2 lettera a) il nome e il cognome o la denominazione, l'indirizzo o la sede dell'intermediario del credito; § 5.2.5 Alinea 2 lettera b) l'elenco in cui l'intermediario del credito è iscritto, il numero di iscrizione e le modalità attraverso le quali l'iscrizione può essere verificata; § 5.2.5 Alinea 2 lettera c) la circostanza che l'intermediario del credito è soggetto a vincolo di mandato o opera in via esclusiva con uno o più finanziatori; in questo caso, è indicata altresì la denominazione del finanziatore o dei finanziatori per conto dei quali l'intermediario del credito opera. L'intermediario del credito abilitato in Italia può dichiarare di essere</p>

<p>finanziatori per i quali opera. L'intermediario del credito può dichiarare di essere indipendente se è un consulente indipendente ai sensi dell'articolo 120-terdecies, comma 2;</p> <p>d) se presta servizi di consulenza;</p> <p>e) se previsto, il compenso che il consumatore deve versare all'intermediario del credito per i suoi servizi o, ove non sia determinato, il metodo per il calcolo di tale compenso;</p> <p>f) le procedure attraverso le quali i consumatori o le altre parti interessate possono presentare reclami nei confronti dell'intermediario del credito e le modalità di accesso a un meccanismo extragiudiziale di reclamo e di ricorso, ove esistente;</p> <p>g) l'esistenza e, se noto, l'importo di eventuali commissioni o altre somme che il finanziatore o terzi dovranno versare all'intermediario del credito per i servizi dallo stesso prestati in relazione al contratto di credito. Se l'importo non è noto al momento della comunicazione, l'intermediario del credito informa il consumatore che l'importo effettivo sarà comunicato in una fase successiva nel modulo denominato «Prospetto informativo europeo standardizzato»;</p> <p>h) se l'intermediario del credito richiede il pagamento di un compenso da parte del consumatore e riceve anche una commissione da parte del finanziatore o da</p>		<p>indipendente solo se è un consulente indipendente ai sensi dell'articolo 120-terdecies, comma 2, del T.U.; l'intermediario del credito abilitato in un altro Stato membro può dichiarare di essere indipendente solo se ricorrono le condizioni previste a tal fine dalla legislazione dello Stato membro di appartenenza;</p>
---	--	--

<p>un terzo, la spiegazione circa l'eventuale detrazione della commissione, in tutto o in parte, dal compenso corrisposto dal consumatore stesso;</p> <p>i) se l'intermediario del credito riceve commissioni da uno o più finanziatori, il diritto del consumatore di chiedere e ottenere informazioni indicate al comma 2.</p>		
<p>2. Nel caso indicato al comma 1, lettera i), l'intermediario del credito, su richiesta del consumatore, fornisce a quest'ultimo informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni percepite da ciascun finanziatore.</p>		
<p>3. Ai fini del calcolo del TAEG da inserire nel modulo denominato «Prospetto informativo europeo standardizzato», l'intermediario del credito comunica al finanziatore l'eventuale compenso che il consumatore è tenuto a versargli in relazione ai servizi di intermediazione del credito.</p>		
<p>4. Gli intermediari del credito assicurano che, in aggiunta alle informazioni previste dal presente articolo, i propri collaboratori e dipendenti comunichino al consumatore, al momento di contattarlo o prima di trattare con lo stesso, la qualifica in base alla quale operano e l'intermediario del credito che essi rappresentano.</p>		
<p>Art. 120-undecies (Verifica del merito creditizio)</p>		<p>§ 5.3 Alinea 2 - Le banche assolvono all'obbligo previsto dall'articolo 120-undecies, comma 1, applicando le disposizioni relative alla valutazione del</p>

<p>1. Prima della conclusione del contratto di credito, il finanziatore svolge una valutazione approfondita del merito creditizio del consumatore, tenendo conto dei fattori pertinenti per verificare le prospettive di adempimento da parte del consumatore degli obblighi stabiliti dal contratto di credito. La valutazione del merito creditizio è effettuata sulla base delle informazioni sulla situazione economica e finanziaria del consumatore necessarie, sufficienti e proporzionate e opportunamente verificate.</p>		<p>merito creditizio previste dalla Circolare della Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 (Istruzioni di vigilanza per le banche), Parte I, Titolo IV, Capitolo 3, Allegato A, paragrafo 2. I finanziatori disciplinati dal titolo V del T.U. vi assolvono applicando le disposizioni relative alla valutazione del merito creditizio previste dalla Circolare della Banca d'Italia n. 288 del 3 aprile 2015, Titolo III, Capitolo I, Sezione VII, paragrafo 2.</p> <p>§ 5.3 Alinea 3 - I finanziatori di Stati dell'Unione Europea diversi dall'Italia ai quali non si applicano le disposizioni sopra indicate svolgono la valutazione del merito di credito ai sensi dell'articolo 120-undecies del T.U. conformemente alla disciplina del paese di appartenenza.</p>
<p>2. Le informazioni di cui al comma 1 comprendono quelle fornite dal consumatore anche mediante l'intermediario del credito; il finanziatore può chiedere chiarimenti al consumatore sulle informazioni ricevute, se necessario per consentire la valutazione del merito creditizio.</p>		
<p>3. Il finanziatore non risolve il contratto di credito concluso con il consumatore né vi apporta modifiche svantaggiose per il consumatore, ai sensi dell'articolo 118, in ragione del fatto che la valutazione del merito creditizio è stata condotta scorrettamente o che le informazioni fornite dal consumatore prima della conclusione del contratto di credito ai sensi del comma 1 erano incomplete, salvo che il consumatore abbia intenzionalmente omesso di fornire tali informazioni o abbia fornito</p>		

informazioni false.		
4. Prima di procedere a un aumento significativo dell'importo totale del credito dopo la conclusione del contratto di credito, il finanziatore svolge una nuova valutazione del merito creditizio del consumatore sulla base di informazioni aggiornate, a meno che il credito supplementare fosse previsto e incluso nella valutazione del merito creditizio originaria.		
5. Quando la domanda di credito è respinta, il finanziatore informa il consumatore senza indugio del rifiuto e, se del caso, del fatto che la decisione è basata sul trattamento automatico di dati.		
6. Il presente articolo non pregiudica l'applicazione del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.		
7. Si applica quanto stabilito ai sensi dell'articolo 125.		
8. I finanziatori elaborano e documentano la propria politica di offerta di contratti di credito, che include l'elencazione dei tipi di diritti e beni su cui può vertere l'ipoteca.		
9. La Banca d'Italia detta disposizioni attuative del presente articolo.		<p>§ 5.3 Alinea 5 – Il finanziatore non risolve il contratto di credito né vi apporta modifiche svantaggiose per il consumatore, ai sensi dell'articolo 118 del T.U., in ragione del fatto che la valutazione del merito creditizio è stata condotta scorrettamente o che le informazioni fornite dal consumatore prima della conclusione del contratto erano incomplete, salvo che il consumatore abbia intenzionalmente omesso di fornire o abbia fornito informazioni false.</p> <p>§ 5.3 Alinea 6 - Se la valutazione del merito creditizio è effettuata sulla base di informazioni ottenute consultando una banca dati, il finanziatore ne informa in</p>

		anticipo il consumatore. Se la domanda di credito è stata rifiutata il creditore informa il consumatore immediatamente e gratuitamente del rifiuto della domanda e, se del caso, del fatto che la decisione è basata sul trattamento automatico di dati. Si applica il paragrafo 4.4.1 della sezione VII.
Art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili)		
1. I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili.		
2. La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.		
3. La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate; ai fini del comma 1 può essere prevista l'applicazione di standard elaborati in sede di autoregolamentazione		§ 5.4 Alinea 3 - Le banche assolvono agli obblighi previsti dall'articolo 120-duodecies del T.U. applicando le disposizioni previste dalla Circolare della Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 (Istruzioni di vigilanza per le banche), Parte I, Titolo IV, Capitolo 3, Allegato A, paragrafo 2. I finanziatori disciplinati dal titolo V del T.U. vi assolvono applicando le disposizioni previste dalla Circolare della Banca d'Italia n. 288 del 3 aprile 2015, Titolo III, Capitolo I, Sezione VII, paragrafo 2.
Art. 120-terdecies (Servizi di consulenza)		
1. Il servizio di consulenza è riservato ai finanziatori e agli intermediari del credito		

<p>2. Il servizio di consulenza può essere qualificato come indipendente solo se è reso dai consulenti di cui all'articolo 128-sexies, comma 2-bis.</p>		
<p>3. Nello svolgimento del servizio di consulenza i finanziatori e gli intermediari del credito:</p> <p>a) agiscono nel migliore interesse del consumatore;</p> <p>b) acquisiscono informazioni aggiornate sulla situazione personale e finanziaria, sugli obiettivi e sulle preferenze del consumatore;</p> <p>c) forniscono al consumatore una raccomandazione personalizzata in merito a una o più operazioni relative a contratti di credito, adeguata rispetto ai suoi bisogni e alla sua situazione personale e finanziaria; la raccomandazione, fornita in forma cartacea o su altro supporto durevole, riguarda anche eventuali servizi accessori connessi con il contratto di credito e tiene conto di ipotesi ragionevoli circa i rischi per la situazione del consumatore per tutta la durata del contratto di credito raccomandato;</p> <p>d) prendono in considerazione, ai fini della raccomandazione, un numero sufficientemente ampio di contratti di credito nell'ambito della gamma di prodotti da essi stessi offerti o, nel caso dei mediatori creditizi, un numero sufficientemente ampio di contratti di</p>		

credito disponibili sul mercato.		
<p>4. Prima della prestazione di servizi di consulenza, il finanziatore o l'intermediario del credito fornisce al consumatore le seguenti informazioni su supporto cartaceo o su altro supporto durevole:</p> <p>a) la gamma di prodotti presi in considerazione ai fini della raccomandazione;</p> <p>b) se del caso, il compenso dovuto dal consumatore per i servizi di consulenza o, qualora al momento della comunicazione l'importo non possa essere accertato, il metodo utilizzato per calcolarlo;</p> <p>c) quando consentito, se percepiscono un compenso dai finanziatori in relazione al servizio di consulenza.</p>		
<p>Art. 120-quaterdecies (Finanziamenti denominati in valuta estera)</p> <p>1. Se il credito è denominato in una valuta estera, il consumatore ha il diritto di convertire in qualsiasi momento la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute:</p> <p>a) la valuta in cui è denominata la parte principale del suo reddito o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;</p> <p>b) la valuta avente corso legale nello Stato</p>		

<p>membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.</p>		
<p>2. Il CICR, su proposta della Banca d'Italia, può stabilire condizioni per il diritto alla conversione, con particolare riguardo a:</p> <p>a) la variazione minima del tasso di cambio che deve aver avuto luogo rispetto al momento della conclusione del contratto, comunque non superiore rispetto a quella indicata al comma 4;</p> <p>b) il compenso onnicomprensivo che il consumatore può essere tenuto a corrispondere al finanziatore in base al contratto.</p>	<p>Art. 6 - Finanziamenti denominati in valuta estera</p> <p>1. Il consumatore ha il diritto di convertire la valuta estera in cui è denominato il credito, ai sensi dell'art. 120 - quaterdecies del TUB, quando, rispetto al momento della conclusione del contratto, si è verificata una variazione del tasso di cambio pari o superiore al 20 per cento.</p> <p>2. Per l'esercizio del diritto di conversione, il consumatore può essere tenuto a pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto di credito, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri che il finanziatore può essere tenuto a sostenere</p>	<p>§ 6 Alinea 3 - Per l'esercizio del diritto di conversione, al consumatore può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto di credito, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione del finanziamento in una valuta diversa da quella in cui era denominato il credito al momento della conclusione del contratto. A tal fine, il finanziatore si dota di sistemi interni e procedure organizzative che consentano di ricostruire le modalità di determinazione dei singoli oneri finanziari considerati.</p>

	<p>in relazione alla conversione del finanziamento in una valuta diversa da quella in cui era denominato il credito al momento della conclusione del contratto.</p>	
<p>3. Salvo che non sia diversamente previsto nel contratto, il tasso di cambio al quale avviene la conversione è pari al tasso rilevato dalla Banca centrale europea nel giorno in cui è stata presentata la domanda di conversione.</p>		
<p>4. Se il valore dell'importo totale del credito o delle rate residui varia di oltre il 20 per cento rispetto a quello che risulterebbe applicando il tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il finanziamento e l'euro al momento in cui è stato concluso il contratto di credito, il finanziatore ne informa il consumatore nell'ambito delle comunicazioni previste ai sensi dell'articolo 119. La comunicazione informa il consumatore del diritto di convertire il finanziamento in una valuta alternativa e delle condizioni per farlo.</p>		<p>§ 6 Alinea 5 - Se il valore dell'importo del credito residuo o delle rate da rimborsare varia di oltre il 20 per cento rispetto a quello che risulterebbe applicando il tasso di cambio - al momento della conclusione del contratto - tra la valuta in cui è denominato il finanziamento e la valuta nazionale del consumatore, il finanziatore ne informa tempestivamente il consumatore nelle forme previste ai sensi della sezione IV ⁽¹⁾: con la medesima comunicazione, il consumatore è altresì informato del diritto di convertire il finanziamento in una valuta alternativa e delle condizioni per farlo.</p> <p><i>⁽¹⁾ In deroga a quanto previsto dal paragrafo 3.1 della sezione IV, l'offerta può contemplare la sola forma elettronica per questa comunicazione</i></p>
<p>Art. 120-quinquiesdecies (Inadempimento del consumatore).</p> <p>1. Fermo restando quanto previsto ai sensi dell'articolo 40, comma 2, il finanziatore adotta procedure per gestire i rapporti con i</p>		<p>§ 8 Alinea 1 - Il presente paragrafo disciplina le politiche e le procedure interne che il finanziatore è tenuto ad adottare per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà nel pagamento (in tutto o in parte) delle rate di rimborso del</p>

<p>consumatori in difficoltà nei pagamenti. La Banca d'Italia adotta disposizioni di attuazione del presente comma, con particolare riguardo agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore, nonché ai casi di eventuale stato di bisogno o di particolare debolezza del consumatore.</p>		<p>credito, ai sensi dell'articolo 120-quinquiesdecies, comma 1, del T.U. Esso dà attuazione agli Orientamenti dell'Autorità Bancaria Europea su morosità e pignoramenti del 19 agosto 2015 ⁽¹⁾</p> <p>⁽¹⁾ <i>Gli Orientamenti dell'Autorità Bancaria Europea su morosità e pignoramenti sono consultabili al sito: http://www.eba.europa.eu/documents/10180/1163130/EBA-GL-2015-12_IT_GL+on+arrear+and+foreclosure.pdf/efaa4553-f341-46fa-a50c-587da13732c5.</i></p> <p>§ 8 Alinea 2 - Fermo restando quanto previsto ai sensi dell'articolo 40, comma 2, del T.U., il finanziatore adotta, conformemente a quanto previsto ai sensi della sezione XI, procedure interne idonee ad assicurare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – i consumatori che si trovano in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento siano tempestivamente individuati; – le modalità di interazione con i consumatori in difficoltà prevedano comunicazioni chiare e con un linguaggio comprensibile (secondo quanto indicato nella sezione I, paragrafo 1.3), siano proporzionate agli obblighi di informazione e non eccessive e avvengano nel rispetto del principio di riservatezza; le comunicazioni avvengono in forma elettronica o cartacea; – il finanziatore collabori con il consumatore per individuare i motivi delle difficoltà incontrate e le più adeguate misure da adottare per il rimborso del credito; – sia fornita adeguata assistenza ai consumatori in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento, con particolare riguardo ai casi di stato di bisogno o di particolare debolezza (ad esempio a seguito di eventi quali la perdita del posto di lavoro, la sopravvenuta invalidità o grave malattia, la morte di un prossimo congiunto, la separazione o il divorzio, calamità naturali che hanno interessato la persona, il luogo di residenza, il patrimonio o la capacità di reddito del consumatore); a questo fine, il finanziatore richiama l'attenzione del consumatore sull'importanza della cooperazione per trovare una soluzione alla situazione di difficoltà e gli fornisce almeno le seguenti informazioni : <ul style="list-style-type: none"> i. il numero e l'importo complessivo dei pagamenti omessi o parziali; ii. ii. gli oneri dovuti per i pagamenti omessi o parziali.
--	--	---

In caso di ritardato pagamento (totale o parziale) di una rata per oltre 30 giorni e, comunque, con congruo anticipo rispetto all'avvio di procedure di recupero giudiziale del credito, il finanziatore informa – con apposita e tempestiva comunicazione scritta – il consumatore circa: a) le conseguenze degli omessi pagamenti (ad esempio, l'applicazione degli interessi di mora, la possibilità di perdere il diritto di proprietà sul bene costituito in garanzia); b) le misure di sostegno eventualmente disponibili (ad esempio, le misure pubbliche o quelle messe a punto in sede di autoregolamentazione);
– il personale preposto all'interazione con i consumatori in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento riceva una formazione specifica ed adeguata rispetto ai compiti svolti.

§ 8 Alinea 3 - Nel valutare le iniziative da assumere per venire incontro alle esigenze dei consumatori in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento, il finanziatore tiene conto delle circostanze personali, degli interessi, dei diritti e della capacità di rimborso del consumatore. Le iniziative possono prevedere:

- 1) il rifinanziamento totale o parziale del credito;
- 2) la modifica delle condizioni del contratto di credito, che possono includere:
 - a) l'estensione della durata del contratto;
 - b) la modifica della tipologia del credito; ad esempio, un contratto che prevede il rimborso contestuale, con ciascuna rata, di capitale e interessi può essere modificato convenendo, per un arco temporale predefinito, il solo pagamento degli interessi;
 - c) il differimento totale o parziale del pagamento delle rate; d) la rinegoziazione del tasso di interesse;
 - e) la sospensione temporanea del pagamento delle rate.

§ 8 Alinea 4 - Il finanziatore documenta le ragioni alla base della valutazione dell'adeguatezza delle iniziative assunte rispetto alle circostanze individuali del consumatore e conserva per almeno 5 anni dall'estinzione del rapporto adeguata documentazione dei rapporti intrattenuti con i consumatori in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento.

		<p>§ 8 Alinea 5 - Resta fermo per il finanziatore quanto previsto, ai fini della classificazione per qualità del credito delle esposizioni in argomento, dalla Circolare della Banca d'Italia n. 217 del 5 agosto 1996 (Manuale per la compilazione delle Segnalazioni di Vigilanza per gli Intermediari Finanziari, per gli Istituti di pagamento e per gli IMEL) e dalla Circolare della Banca d'Italia, n. 272 del 30 luglio 2008 (Matrice dei conti).</p>
<p>2. Il finanziatore non può imporre al consumatore oneri, derivanti dall'inadempimento, superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti a causa dell'inadempimento stesso.</p>		
<p>3. Fermo quanto previsto dall'articolo 2744 del codice civile, le parti possono convenire, con clausola espressa, al momento della conclusione del contratto di credito, 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 dell'intero debito a carico del consumatore derivante dal contratto di credito anche se il valore del bene immobile restituito o trasferito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita è inferiore al debito residuo. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza. In ogni caso, il finanziatore si adopera con ogni diligenza per conseguire dalla vendita il miglior prezzo di realizzo. La clausola non può essere pattuita in caso di</p>	<p>Art. 5 – Informativa precontrattuale 5. Se il contratto di credito contiene la clausola di cui all'art. 120-quinquiesdecies, comma 3, del TUB, al consumatore sono fornite informazioni sul contenuto specifico della clausola, sulle caratteristiche dell'inadempimento di cui al comma 4, lettera c), del medesimo art. 120-quinquiesdecies e sui possibili effetti per il consumatore.</p>	

<p>surrogazione nel contratto di credito ai sensi dell'articolo 120-quater.</p>		
<p>4. Agli effetti del comma 3: a. il finanziatore non può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola; b. se il contratto di credito contiene la clausola, il consumatore è assistito, a titolo gratuito, da un consulente al fine di valutarne la convenienza; c. costituisce inadempimento il mancato pagamento di un ammontare equivalente a diciotto rate mensili; non costituiscono inadempimento i ritardati pagamenti che consentono la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 40, comma 2; d. il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito indipendente scelto dalle parti di comune accordo ovvero, in caso di mancato raggiungimento dell'accordo, nominato dal Presidente del Tribunale territorialmente competente con le modalità di cui al terzo comma dell'articolo 696 del codice di procedura civile, con una perizia successiva all'inadempimento. Si applica quanto previsto ai sensi dell'articolo 120-duodecies.</p>		
<p>5. Con decreto, il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, sentita la Banca d'Italia, detta disposizioni di attuazione dei commi 3 e 4. <i>(non ancora emanato: n.d.r.)</i></p>		
<p>6. Nei casi, diversi da quelli di cui al comma</p>		

<p>3, in cui il finanziatore fa ricorso all'espropriazione immobiliare e, a seguito dell'escussione della garanzia residui un debito a carico del consumatore, il relativo obbligo di pagamento decorre dopo sei mesi dalla conclusione della procedura esecutiva.</p>		
<p>Art. 120-sexiesdecies (Osservatorio del mercato immobiliare). 1. L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.</p>		
<p>Art. 120-septiesdecies (Remunerazioni e requisiti di professionalità). 1. I finanziatori remunerano il personale e, se del caso, gli intermediari del credito in modo da assicurare il rispetto degli obblighi previsti ai sensi del presente capo.</p>		
<p>2. I finanziatori assicurano che il personale abbia un livello di professionalità adeguato per predisporre, offrire e concludere contratti di credito o contratti accessori a quest'ultimo nonché prestare servizi di consulenza.</p>		<p>§ 10 Alinea 2 - Il presente paragrafo disciplina le procedure che il finanziatore è tenuto ad adottare al fine di assicurare che il personale soddisfi nel continuo adeguati livelli di professionalità. Esso si applica al personale preposto alla valutazione del merito creditizio del consumatore, alla commercializzazione dei contratti di credito, all'assistenza al consumatore e alla gestione dei reclami presentati dai consumatori, nonché ai soggetti a cui questo personale risponde direttamente in via gerarchica.</p>
<p>3. La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, anche individuando le categorie di personale interessate.</p>		<p>§ 10 Alinea 3 – Le procedure adottate ai sensi della presente sezione assicurano che il personale soddisfi nel continuo requisiti di professionalità che includono almeno:</p>

		<p>1. adeguata conoscenza con riguardo a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) i prodotti di credito disciplinati dalla presente sezione e i servizi accessori solitamente offerti congiuntamente a questi prodotti; b) le disposizioni di legge relative ai contratti di credito ai consumatori e in materia di tutela dei consumatori; c) il mercato nazionale del credito immobiliare; d) la procedura di acquisto dei beni immobili, la valutazione delle garanzie, l'organizzazione e il funzionamento dei registri immobiliari; e) gli standard di etica professionale; f) la procedura di valutazione del merito di credito; <p>2. adeguata competenza in materia economica e finanziaria e, per il personale preposto alla verifica del merito creditizio, con riguardo al processo di valutazione del merito di credito dei consumatori.</p> <p>§ 10 Alinea 4 – Il finanziatore assicura che il personale che offre contratti di credito ai consumatori, interagendo con questi ultimi, e i soggetti a cui questo personale risponde direttamente in via gerarchica, abbiano un livello elevato di conoscenza con riguardo almeno alle lettere a), b), d), e).</p> <p>§ 10 Alinea 5 – Il livello di conoscenza e competenza del personale di cui ai punti 1 e 2 viene valutato dal finanziatore sulla base delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) possesso di specifiche qualifiche professionali, quali: <ul style="list-style-type: none"> i. titolo di studio non inferiore al diploma di istruzione secondaria superiore, rilasciato a seguito di corso di durata quinquennale ovvero quadriennale, o un titolo di studio estero ritenuto equipollente a tutti gli effetti di legge; ii. frequenza di un corso di formazione professionale nelle materie rilevanti per l'esercizio delle funzioni alle quali il personale è preposto; iii. adeguata conoscenza in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecniche, accertata dal finanziatore tramite un apposito test; o b) esperienza professionale di almeno due anni in settori riguardanti l'erogazione, la distribuzione o l'intermediazione di prodotti creditizi ⁽¹⁾. <p>⁽¹⁾ Dopo il 21 marzo 2019, la valutazione del livello adeguato di conoscenza e</p>
--	--	--

		<p>competenza non è basata unicamente sulla condizione di cui alla lettera b).</p> <p>§ 10 Alinea 6 – Il finanziatore assolve agli obblighi previsti dal presente paragrafo attraverso l’adozione e l’applicazione delle procedure previste ai sensi della sezione XI.</p>
<p>Art. 120-octiesdecies (Pratiche di commercializzazione abbinata).</p> <p>1. E' vietata l'offerta o la commercializzazione di un contratto di credito in un pacchetto che comprende altri prodotti o servizi finanziari distinti, qualora il contratto di credito non sia disponibile per il consumatore separatamente.</p>		
<p>2. E' fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 23, comma 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, dall'articolo 28 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, e dall'articolo 21, comma 3-bis, del Codice del consumo.</p>		
<p>Art. 120-noviesdecies (Disposizioni applicabili)</p> <p>1. Ai contratti di credito disciplinati dal presente capo si applicano gli articoli 117, 118, 119, 120, comma 2, 120-ter, 120-quater, 125-sexies, comma 1.</p>		<p>§ 7 Alinea 1 - Nei contratti di credito il consumatore ha il diritto di chiedere e ottenere gratuitamente dal finanziatore, in qualsiasi momento del rapporto, una versione aggiornata della tabella di ammortamento prevista dal paragrafo 5.2.2. In ogni caso, la tabella di ammortamento aggiornata è fornita al consumatore almeno una volta l’anno; a tal fine, il finanziatore si avvale delle comunicazioni periodiche previste dalla sezione IV ⁽¹⁾</p> <p style="text-align: center;">(1) Questi obblighi si applicano solo nei casi in cui è stata inserita la tabella di ammortamento nel PIES ai sensi del paragrafo 5.2.2.</p> <p>§ 7 Alinea 2 - Fermo restando quanto previsto dall’articolo 118 del T.U., per le</p>

		variazioni del tasso di interesse che discendono direttamente da variazioni del valore del tasso di riferimento, il contratto può prevedere che – se il nuovo valore del tasso di riferimento è reso pubblico con mezzi appropriati ed è disponibile presso le dipendenze del finanziatore – le informazioni sulle variazioni del tasso di interesse siano fornite periodicamente in forma scritta, su supporto cartaceo o altro supporto durevole preventivamente accettato, in conformità di quanto previsto dalla sezione IV.
2. Il finanziatore e l'intermediario del credito forniscono gratuitamente ai consumatori le informazioni previste ai sensi del presente capo, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 127-bis.		

Appendice A) – ULTERIORI MODIFICHE APPORTATE AL TUB DALL'ART. 1 COMMI 1° e 3° D. LGS. 72/2016
(eliminazioni in carattere ~~grassetto barrato~~, aggiunte in carattere **grassetto**)

Art. 115 Ambito di applicazione

1. Le norme del presente ~~capo titolo~~ si applicano alle attività svolte nel territorio della Repubblica dalle banche e dagli intermediari finanziari.
2. Il Ministro dell'economia e delle finanze può individuare, in considerazione dell'attività svolta, altri soggetti da sottoporre alle norme del presente capo.
3. Le disposizioni del presente capo, a meno che siano espressamente richiamate, non si applicano ai contratti di credito disciplinati ~~dal capo II~~ **dai capi I-bis e II** e ai servizi di pagamento disciplinati dal capo II-bis.

Art. 122 Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente capo si applicano ai contratti di credito comunque denominati, a eccezione dei seguenti casi:
 - a) finanziamenti di importo inferiore a 200 euro o superiore a 75.000 euro. Ai fini del computo della soglia minima si prendono in considerazione anche i crediti frazionati concessi attraverso più contratti, se questi sono riconducibili a una medesima operazione economica;
 - b) contratti di somministrazione previsti dagli articoli 1559, e seguenti, del codice civile e contratti di appalto di cui all'articolo 1677 del codice civile;
 - c) finanziamenti nei quali è escluso il pagamento di interessi o di altri oneri;
 - d) finanziamenti a fronte dei quali il consumatore è tenuto a corrispondere esclusivamente commissioni per un importo non significativo, qualora il rimborso del credito debba avvenire entro tre mesi dall'utilizzo delle somme;

- e) finanziamenti destinati all'acquisto o alla conservazione di un diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato;
- f) finanziamenti garantiti da ipoteca su beni immobili ~~aventi una durata superiore a cinque anni~~;
- g) finanziamenti, concessi da banche o da imprese di investimento, finalizzati a effettuare un'operazione avente a oggetto strumenti finanziari quali definiti dall' articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 , e successive modificazioni, purché il finanziatore partecipi all'operazione;
- h) finanziamenti concessi in base a un accordo raggiunto dinanzi all'autorità giudiziaria o a un'altra autorità prevista dalla legge;
- i) dilazioni del pagamento di un debito preesistente concesse gratuitamente dal finanziatore;
- l) finanziamenti garantiti da pegno su un bene mobile, se il consumatore non è obbligato per un ammontare eccedente il valore del bene;
- m) contratti di locazione, a condizione che in essi sia prevista l'espressa clausola che in nessun momento la proprietà della cosa locata possa trasferirsi, con o senza corrispettivo, al locatario;
- n) iniziative di microcredito ai sensi dell' articolo 111 e altri contratti di credito individuati con 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 d'interesse non superiori a quelli prevalenti sul mercato;
- o) contratti di credito sotto forma di sconfinamento del conto corrente, salvo quanto disposto dall'articolo 125-octies.

1-bis. In deroga a quanto previsto al comma 1, lettera a), il presente capo si applica ai contratti di credito non garantiti finalizzati alla

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

2. Alle aperture di credito regolate in conto corrente, qualora il rimborso delle somme prelevate debba avvenire su richiesta della banca ovvero entro tre mesi dal prelievo, non si applicano gli articoli 123 , comma 1, lettere da d) a f), 124 , comma 5, 125-ter , 125-quater , 125-sexies , 125-octies.

3. Ai contratti di locazione finanziaria (leasing) che, anche sulla base di accordi separati, non comportano l'obbligo di acquisto della cosa locata da parte del consumatore, non si applica l' articolo 125-ter , commi da 1 a 4.

4. Alle dilazioni del pagamento e alle altre modalità agevolate di rimborso di un debito preesistente, concordate tra le parti a seguito di un inadempimento del consumatore, non si applicano gli articoli 124, comma 5, 124-bis , 125-ter , 125-quinquies , 125-septies nei casi stabiliti dal CICR.

5. I venditori di beni e servizi possono concludere contratti di credito nella sola forma della dilazione del prezzo con esclusione del pagamento degli interessi e di altri oneri.

Art. 128-sexies Mediatori creditizi

1. È mediatore creditizio il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari previsti dal titolo V con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma.

2. L'esercizio professionale nei confronti del pubblico dell'attività di mediatore creditizio è riservato ai soggetti iscritti in un apposito elenco tenuto dall'Organismo previsto dall'articolo 128-undecies.

2-bis. Il soggetto che presta professionalmente in via esclusiva servizi di consulenza indipendente avente a oggetto la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma, è iscritto in una sezione speciale dell'elenco di cui al comma 2.

3. Il mediatore creditizio può svolgere esclusivamente l'attività indicata al comma 1 nonché attività connesse o strumentali.

3-bis. Il soggetto di cui al comma 2-bis può svolgere esclusivamente l'attività ivi indicata nonché attività connesse o strumentali. Per queste attività è remunerato esclusivamente dal cliente.

4. Il mediatore creditizio **ovvero il consulente di cui al comma 2-bis**, svolge la propria attività senza essere legato ad alcuna delle parti da rapporti che ne possano compromettere l'indipendenza.

Art. 128-septies Requisiti per l'iscrizione nell'elenco dei mediatori creditizi

1. L'iscrizione nell'elenco di cui all'articolo 128-sexies, comma 2, **ovvero nella sezione speciale di cui all'articolo 128-sexies**, comma 2-bis, è subordinata al ricorrere dei seguenti requisiti: a) forma di società per azioni, di società in accomandita per azioni, di società a responsabilità limitata o di società cooperativa; b) sede legale e amministrativa o, per i soggetti comunitari, stabile organizzazione nel territorio della Repubblica; c) oggetto sociale conforme con quanto previsto dall'articolo 128-sexies, comma 3, e rispetto dei requisiti di organizzazione; d) possesso da parte di coloro che detengono il controllo e dei soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo dei requisiti di onorabilità; e) possesso da parte dei soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo, di requisiti di professionalità, compreso il superamento di un apposito esame.

1-bis. La permanenza nell'elenco è subordinata, in aggiunta ai requisiti indicati ai commi 1 e 1-ter, all'esercizio effettivo dell'attività e all'aggiornamento professionale.

1-ter. L'efficacia dell'iscrizione è condizionata alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile per i danni arrecati nell'esercizio dell'attività derivanti da condotte proprie o di terzi del cui operato i mediatori rispondono a norma di legge.

Art. 128-octies Incompatibilità

1. È vietata la contestuale iscrizione nell'elenco degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi.

1-bis. Il Ministro dell'economia e delle finanze individua, con regolamento adottato, sentita la Banca d'Italia, ai sensi dell'articolo 17, comma 3 , della legge 23 agosto 1988, n. 400 , le cause di incompatibilità con l'esercizio dell'attività di cui all'articolo 128-sexies, comma 2-bis.

2. I collaboratori di agenti in attività finanziaria e di mediatori creditizi sono persone fisiche e non possono svolgere contemporaneamente la propria attività a favore di più soggetti iscritti. (706)

Art. 128-duodecies Disposizioni procedurali

1. Per il mancato pagamento dei contributi o altre somme dovute ai fini dell'iscrizione negli elenchi di cui agli articoli 128-quater, comma 2, e 128-sexies, comma 2, per l'inosservanza degli obblighi di aggiornamento professionale, la violazione di norme legislative o amministrative che regolano l'attività di agenzia in attività finanziaria o di mediazione creditizia, la mancata comunicazione o trasmissione di informazioni o documenti richiesti, l'Organismo applica nei confronti degli iscritti:

- a) il richiamo scritto;
- b) la sospensione dall'esercizio dell'attività per un periodo non inferiore a sei mesi e non superiore a un anno;
- c) la cancellazione dagli elenchi previsti dagli articoli 128-quater, comma 2 e 128-sexies, comma 2. 1-bis. In caso di inosservanza da parte del punto di contatto centrale, ovvero, nel caso in cui non deve essere istituito, da parte degli agenti previsti dall'articolo 128-quater, comma 7, degli obblighi derivanti dalle disposizioni nazionali ad essi applicabili, l'Organismo ne dà comunicazione all'autorità del Paese d'origine. Se mancano o risultano inadeguati i provvedimenti di questa autorità. L'Organismo informa il Ministero dell'economia e delle finanze che, sentito il Ministero degli affari esteri, può vietare ai suddetti agenti di intraprendere nuove operazioni nel territorio della Repubblica, dandone comunicazione all'autorità del Paese d'origine.

2. [Abrogato]

3. È disposta altresì la cancellazione dagli elenchi di cui agli articoli 128-quater, comma 2, e 128-sexies, comma 2, nei seguenti casi:

- a) perdita di uno dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività;
- b) inattività protrattasi per oltre un anno salvo comprovati motivi;
- c) cessazione dell'attività.

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

4. L'agente in attività finanziaria e il mediatore creditizio cancellati ai sensi del comma 1 possono richiedere una nuova iscrizione purché siano decorsi cinque anni dalla pubblicazione della cancellazione.

5. In caso di necessità e urgenza, può essere disposta in via cautelare la sospensione dagli elenchi previsti dagli articoli 128-quater e 128-sexies per un periodo massimo di otto mesi, qualora sussistano precisi elementi che facciano presumere gravi violazioni di norme legislative o amministrative che regolano l'attività di agenzia in attività finanziaria o di mediazione creditizia.

6. L'Organismo annota negli elenchi i provvedimenti adottati ai sensi del comma 1, lettere b) e c) e **del comma 3-bis.**

Art. 144 Altre sanzioni amministrative alle società o enti

1. Nei confronti delle banche, degli intermediari finanziari, delle rispettive capogruppo, degli istituti di moneta elettronica, degli istituti di pagamento e dei soggetti ai quali sono state esternalizzate funzioni aziendali essenziali o importanti, nonché di quelli incaricati della revisione legale dei conti, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 30.000 fino al 10 per cento del fatturato, per le seguenti violazioni:

a) inosservanza degli articoli 18, comma 4, 26, 28, comma 2-ter, 34, comma 2, 35, 49, 51, 52, 52-bis, 53, 53-bis, 53-ter, 54, 55, 61 comma 5, 64, commi 2 e 4, 66, 67, 67-ter, 68, 69-quater, 69-quinquies, 69- octies, 69-novies, 69-sexiesdecies, 69-noviesdecies, 69-vicies-semel, 108, 109, comma 3, 110 in relazione agli articoli 26, 52, 61, comma 5, 64, commi 2 e 4, 114-quinquies.1, 114-quinquies.2, 114-quinquies.3, in relazione agli articoli 26 e 52, 114-octies, 114-undecies in relazione agli articoli 26 e 52, 114-duodecies, 114- terdecies, 114-quaterdecies, 129, comma 1, 145, comma 3, 146, comma 2, 147, o delle relative disposizioni generali o particolari impartite dalle autorità creditizie;

b) inosservanza degli articoli 116, 123, 124, 126-quater e 126-novies, comma 3, o delle relative disposizioni generali o particolari impartite dalle autorità creditizie;

c) inosservanza degli articoli 117, commi 1, 2 e 4, 118, 119, 120, 120-quater, 125, commi 2, 3 e 4, 125- bis, commi 1, 2, 3 e 4, 125-octies, commi 2 e 3, 126, 126-quinquies, comma 2, 126-sexies, 126-septies e 128-decies, comma 2, o delle relative disposizioni generali o particolari impartite dalle autorità creditizie; d) inserimento nei contratti di clausole nulle o applicazione alla clientela di oneri non consentiti, in violazione dell'articolo 40-bis o del titolo VI, ovvero offerta di contratti in violazione dell'articolo 117, comma 8;

e) inserimento nei contratti di clausole aventi l'effetto di imporre al debitore oneri superiori a quelli consentiti per il recesso o il rimborso anticipato ovvero ostacolo all'esercizio del diritto di recesso da parte del cliente, ivi compresa l'omissione del rimborso delle somme allo stesso dovute per effetto del recesso;

e-bis) inosservanza, da parte delle banche e degli intermediari finanziari iscritti nell'albo previsto dall'articolo 106, degli articoli 120-octies, 120-novies, 120-un-decies, 120-duodecies, 120-terdecies, 120- quaterdecies, 120-septiesdecies, 120-octiesdecies, 120-noviesdecies.

[2. Abrogato]

2-bis. Si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro duemilacinquecentottanta a euro centoventinovemilacentodieci, nei confronti delle banche e degli intermediari finanziari in caso di violazione delle disposizioni previste dagli articoli 4, paragrafo 1,

comma 1, e 5-bis del regolamento (CE) n. 1060/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 settembre 2009, relativo alle agenzie di rating del credito, e delle relative disposizioni attuative.

[3. Abrogato]

[3-bis. Abrogato]

4. La sanzione di cui al comma 1, si applica per l'inosservanza delle norme contenute nell'articolo 128, comma 1, ovvero nei casi di ostacolo all'esercizio delle funzioni di controllo previste dal medesimo articolo 128, di mancata adesione ai sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie previsti dall'articolo 128- bis, nonché di inottemperanza alle misure inibitorie adottate dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 128-ter. La stessa sanzione si applica altresì nel caso di frazionamento artificioso di un unico contratto di credito al consumo in una pluralità di contratti dei quali almeno uno sia di importo inferiore al limite inferiore previsto ai sensi dell'articolo 122, comma 1, lettera a).

5. [abrogato]

5-bis. Nel caso in cui l'intermediario mandante rilevi nel comportamento dell'agente in attività finanziaria le violazioni previste dai commi 1, lettere b), c), d), e) **ed e-bis)**, e 4, l'inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo 125-novies o la violazione dell'articolo 128-decies, comma 1, ultimo periodo, adotta immediate misure correttive e trasmette la documentazione relativa alle violazioni riscontrate, anche ai fini dell'applicazione dell'articolo 128-duodecies, all'Organismo di cui all'articolo 128-undecies.

[6. Abrogato]

[7. Abrogato]

8. Le sanzioni previste dai commi 1, lettere b), c), d), e) **ed e-bis)**, e 4 si applicano quando le infrazioni rivestono carattere rilevante, secondo i criteri definiti dalla Banca d'Italia, con provvedimento di carattere generale, tenuto conto dell'incidenza delle condotte sulla complessiva organizzazione e sui profili di rischio aziendali.

9. Se il vantaggio ottenuto dall'autore della violazione come conseguenza della violazione stessa è superiore ai massimali indicati nel presente articolo, le sanzioni amministrative pecuniarie di cui al presente articolo sono elevate fino al doppio dell'ammontare del vantaggio ottenuto, purché tale ammontare sia determinabile.

Appendice B) LINK AGLI ALLEGATI ALLA SEZ VI bis RILEVANTI

Allegato 3 - Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori

http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/normativa/archivio-norme/disposizioni/trasparenza_operazioni/Allegato_3.pdf

Allegato 5C – TAEG per i contratti di credito immobiliare

http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/normativa/archivio-norme/disposizioni/trasparenza_operazioni/Allegato_5C.pdf

STUDIO GHIDINI, GIRINO E ASSOCIATI

Milano, 7 novembre 2016