

## **Il credito al consumo relativo ai beni immobili residenziali. I doveri informativi ex artt. 120 *quinquies* ss. t.u.b.**

di *Filippo Franzè*

**Sommario:** Premessa – **1.** I presupposti oggettivi e soggettivi - **2.** Tutela del consumatore e doveri informativi del finanziatore - **3.** Tipologie di doveri informativi e periodo di riflessione – **4.** Il servizio di consulenza *ex art.* 120 *terdecies* TUB

Il legislatore italiano ha recepito con il d.lgs. 21 aprile 2016 n. 72 il contenuto della direttiva 2014/17/UE le cui finalità risiedono nel garantire un elevato livello di tutela a favore dei consumatori richiedenti l'**erogazione di un credito immobiliare**.

Occorre evidenziare come le fattispecie di finanziamento tese all'acquisto, alla conservazione di un immobile o, in altro caso, connesse a garanzia ipotecaria sul bene non abbiano trovato alcuna regolamentazione nella disciplina del credito al consumo di cui al Titolo VI, Capo II del Testo Unico Bancario.

Il 14° considerando della direttiva 2008/48/CE. (istitutivo della normativa sopra richiamata) constatava la peculiarità delle operazioni immobiliari con riferimento al regime pubblicitario cui esse sono sottese e alla notevole rilevanza economica del finanziamento adottato.

Veniva, pertanto, *esclusa* un'applicazione analogica del credito immobiliare alla disciplina dei prestiti concernenti gli ordinari beni di consumo.

Orbene, le principali novità legislative del d.lgs. 72/2016 consistono nell'aggiunta al Titolo VI del t.u.b. di un Capo *I-bis* rubricato "**Credito immobiliare ai consumatori**", artt. 120 *quinquies* e successivi,

nell'introduzione all'interno del d.lgs. 141/2010 (attuativo della direttiva 2008/48/CE) della figura del “**consulente indipendente**” e nella previsione di legge, contenuta all'art. 12 del predetto decreto, secondo cui le attività di segnalazione relative ai contratti di credito immobiliare prestate a titolo accessorio non costituiscono esercizio di agenzia in attività finanziaria né di mediazione creditizia.

Seguono i provvedimenti di Banca d'Italia e del CICR i quali hanno emanato, alla fine di settembre 2016, nuove disposizioni sulla trasparenza bancaria e finanziaria cui è inclusa la fattispecie del credito immobiliare al consumatore.

Sono, da ultimo, integrabili le disposizioni di carattere generale richiamate al Titolo VI, Capo I del t.u.b. e la normativa del codice del consumo inerente le pratiche commerciali scorrette e le clausole vessatorie.

### **1. I presupposti oggettivi e soggettivi**

La nuova disciplina è delimitata da specifici presupposti oggettivi e soggettivi.

In primo luogo, è richiesto che **l'erogazione del prestito sia garantita da un'ipoteca** su un qualsiasi diritto reale avente ad oggetto beni immobiliari di carattere residenziale.

In alternativa, il credito deve essere rivolto all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un immobile edificato o progettato, risultando dirimente in tale ipotesi l'**aspetto finalistico del finanziamento** e non essendo, dunque, necessaria una garanzia reale sul suddetto bene.

**La nozione di “contratto di credito”** è simile a quella dettata per l'ordinario credito al consumo, dovendo rientrare nella definizione ogni atto mediante il quale “*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”.*

Anche con specifico riguardo al **presupposto soggettivo**, i termini non mutano.

Per **consumatore** si deve intendere la persona fisica che agisce per scopi estranei all’attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.

Per **finanziatore** si deve intendere il soggetto che, essendo abilitato a erogare finanziamenti a titolo professionale nel territorio della Repubblica, offre o stipula contratti di credito.

Vi sono, poi, alcune tipologie contrattuali escluse dall’ambito di applicazione degli artt. 120 *quinquies* e ss. t.u.b. e, precisamente, quelle indicate all’art. 120 *sexies* che, attesa la diversità dei menzionati patti rispetto agli ordinari crediti ipotecari, nega l’identità di disciplina.

## **2. Tutela del consumatore e doveri informativi del finanziatore**

L’innalzata tutela del consumatore risiede in una serie di **obblighi informativi e di assistenza a carico del finanziatore** che rispondono, oltre ai comuni canoni di imparzialità, onestà e professionalità impartiti dalle recenti direttive europee, al generale principio di buona fede contrattuale di cui agli artt. 1337 e 1375 c.c.

La *ratio* della riforma è, infatti, quella di **ridurre l’asimmetria informativa tra intermediari finanziari e il cliente** consentendo a quest’ultimo, attraverso un’attività di *disclosure* da parte dell’ente finanziatore, di poter conoscere le caratteristiche del credito offerto e di effettuare, quindi, una scelta informata sulla base di notizie che risultino chiare e trasparenti.

A tale proposito, il finanziatore non è tenuto unicamente a raccogliere le informazioni riguardanti la situazione economica e i bisogni del consumatore, bensì, deve effettuare **un’analisi preliminare concernente gli eventuali rischi** che in futuro potrebbero ricadere sul cliente rendendogli impossibile adempiere agli obblighi cui il credito è connesso.

In tal modo, si è inteso “*responsabilizzare*” maggiormente l’operato dell’intermediario nonostante l’onere di esporre il proprio stato economico e le proprie esigenze rimanga a carico di colui il quale effettua la scelta sul credito e, pertanto, ne subisce le conseguenze.

Sono, dunque, elencate all’interno dei documenti consegnati al cliente le principali informazioni che il finanziatore necessita affinché questi possa **valutare il merito creditizio del consumatore** *ex art. 120 undecies* t.u.b.

Senza tali dati v’è l’avvertimento che non è possibile procedere all’erogazione del credito.

### **3. Tipologie di doveri informativi e periodo di riflessione**

Tenuto conto di quanto appena detto, è opportuno **catalogare i doveri informativi in tre tipologie:**

- gli annunci pubblicitari
- le informazioni generali al cliente
- le informazioni personalizzate che potranno emergere al termine dell’istruttoria.

L’art. 120 *octies* t.u.b. prevede che **l’annuncio pubblicitario** debba contenere una serie di informazioni di base con le quali è possibile ottenere chiarezza in ordine alle diverse tipologie di finanziamenti offerti alla clientela.

**Nell’annuncio deve menzionarsi**, ad esempio, il tasso d’interesse che verrà applicato dall’intermediario, il TAEG, l’importo totale del credito e i servizi accessori che si riterranno necessari per accedervi.

Gli interessati possono, poi, richiedere ai sensi dell’art. 120 *novies* t.u.b. la produzione, da parte del finanziatore, di **un documento informativo generale** il cui contenuto (procedure di rimborso; avvertenze in caso di inadempimento; elencazione degli scopi del credito etc.) è indicato al paragrafo 5.2.1., Sez. VI *bis* delle nuove disposizioni sulla trasparenza emanate da Banca d’Italia.

**Tale documento differisce dalla pubblicità** poiché descrive solamente uno o più prodotti in merito ai quali si è concentrata l’attenzione del potenziale cliente.

Lo stesso art. 120 *novies* t.u.b. regola al secondo comma l’attuazione del dovere in capo al finanziatore di individuare, avuta termine l’istruttoria di cui al 120 *undecies* t.u.b., il prodotto finanziario adatto al consumatore e, ciò, mediante la consegna allo stesso del «**Prospetto informativo europeo standardizzato**».

Trattasi di un documento il cui contenuto è armonizzato con quello degli altri paesi membri della Unione Europea e che, tuttavia, può ritenersi “personalizzato” in quanto viene **adattato alla figura del potenziale cliente** prima che questi sia vincolato da un contratto o da un’offerta di credito.

Una volta ricevute le predette informazioni personalizzate, il consumatore dispone di **un margine di tempo pari a sette giorni** (il c.d. «periodo di riflessione») durante il quale egli può comparare le diverse offerte presenti nel mercato e, così, effettuare una scelta correlata ai suoi interessi.

In pendenza del **periodo di riflessione**, l’intermediario è vincolato da un’autentica **proposta irrevocabile ex art. 1329 c.c.**

Ma vi è di più.

Il comma 5 dell'art. 120 *novies* t.u.b. garantisce al consumatore di ottenere chiarimenti adeguati in ordine ai contratti di credito e ai servizi accessori proposti dall'intermediario.

Il contenuto e le modalità dei suddetti chiarimenti è stato precisato dal decreto CICR n. 380/2016.

#### **4. Il servizio di consulenza ex art. 120 *terdecies* TUB**

Occorre, da ultimo, analizzare il servizio di consulenza previsto dall'art. 120 *terdecies* t.u.b.

Trattasi di attività che non è in alcun modo legata a quella di concessione e intermediazione del credito né deve ascrivere al novero delle procedure organizzative interne all'ente finanziatore.

Questi, predisponendo meccanismi tesi ad orientare il cliente verso una scelta che tenga conto delle conseguenze a cui va incontro, assolve unicamente al proprio dovere di assistenza.

La consulenza è, invero, **mirata a porre il cliente di fronte ad una scelta** che non sia unicamente informata, bensì, **consapevole**, dissuadendo così quest'ultimo dal sottoscrivere contratti di credito che potrebbero divenire insostenibili a causa di eventualità future.

I consulenti iscritti in una sezione speciale dell'elenco dei mediatori creditizi forniscono un servizio indipendente, svolgendo il proprio incarico in maniera imparziale, oggettiva e scevra da possibili conflitti d'interesse.

L'esito della consulenza è dettato dalla consegna di una **raccomandazione personalizzata per una o più operazioni relative a contratti di credito**.

La raccomandazione dovrà individuare il finanziamento che, proporzionato al patrimonio del consumatore, permetterà (con ragionevoli probabilità) il regolare adempimento dei costi del credito nonostante il verificarsi di situazioni pregiudizievoli alla stabilità economica del debitore.

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

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