

Roma, li 5 febbraio 2018

Spett.le
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Dipartimento del Tesoro
Direzione IV - Sistema Bancario e Finanziario -
Affari Legali – Ufficio VI
Via Venti Settembre, 97
00187 Roma
PEC: dt.direzione4.ufficio6@tesoro.it

OGGETTO: Osservazioni in merito alla consultazione pubblica del Ministero dell'Economia e delle Finanze concernente lo schema di decreto interministeriale previsto dal comma 5 dell'articolo 120 *quinquiesdecies* del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385.

1. Premessa.

Codesta Amministrazione ha recentemente posto in consultazione pubblica lo schema di decreto interministeriale (di seguito, "schema di decreto") che attua le disposizioni di cui all'articolo 120-*quinquiesdecies*, commi 3 e 4 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (di seguito, "TUB"), sotto il capo *I-bis* dedicato al «Credito immobiliare ai consumatori».

Come noto, l'articolo 120-*quinquiesdecies*, del TUB, rubricato «Inadempimento del consumatore», è stato inserito a seguito dell'adozione del decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, recante attuazione della direttiva (UE) 2014/17 in merito ai contratti di credito immobiliare ai consumatori (di seguito, "direttiva MCD").

Il comma 3 della predetta disposizione recita: «[f]ermo 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.».

Il comma 4 precisa che: «[a]gli 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

OAM - Organismo per la gestione degli elenchi degli Agenti in attività finanziaria e dei Mediatori creditizi

Piazza Borghese, 3 – 00186 - Roma – tel. 06.688251 - fax 06.68212709
web: www.organismo-am.it – email: info@organismo-am.it
C.F. 97678190584

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.».

In proposito, occorre rilevare che alcune disposizioni dello schema di decreto posto in consultazione pubblica riguardano le attività istituzionali dell'OAM. Di conseguenza, lo scrivente Organismo formula alcune sintetiche osservazioni da sottoporre all'attenzione di codesta Amministrazione.

2. Le osservazioni dell'OAM.

2.1. Sull'articolo 3 dello schema di decreto.

L'articolo 3, rubricato «Offerta di contratti di credito che prevedono la clausola», prescrive che il finanziatore che offre contratti di credito contenenti la menzionata clausola offre, come alternativa, anche contratti di credito della stessa tipologia che ne sono privi, ferma restando la possibilità di prevedere condizioni economiche differenti (comma 1).

Il finanziatore, quando consegna al consumatore il PIES (Prospetto informativo europeo standardizzato) relativo al contratto di credito contenente la clausola, ne consegna anche uno relativo al contratto di credito offerto come alternativa, che non contiene la clausola (comma 2).

Il finanziatore, poi, in allegato al PIES relativo al contratto di credito contenente la clausola, consegna al consumatore un documento che riporta il testo integrale della clausola (comma 3).

In proposito, valuti codesta Amministrazione se precisare che le predette attività possano essere svolte non solo dal finanziatore ma anche dall'intermediario del credito.

2.2. Sull'articolo 4 dello schema di decreto.

L'articolo 4 disciplina l'attività di «assistenza al consumatore» e, al comma 1, prevede che: «[l]'attività di consulenza prevista dall'articolo 120-quinquiesdecies, comma 4, lettera b), TUB, è svolta dal notaio che roga il contratto di credito o da un soggetto che presta professionalmente in via esclusiva

servizi di consulenza indipendente ai sensi dell'articolo 128-sexies, comma 2-bis, TUB; il consulente è scelto dal consumatore. A questi fini il finanziatore consegna, anche in via telematica, al consulente scelto dal consumatore la bozza di contratto e il PIES almeno 7 giorni lavorativi prima della data della stipulazione.».

Come noto, ai sensi dell'articolo 128-sexies, comma 2-bis, del TUB, introdotto a seguito dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 72/2016, «[i]l 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.», ovvero sia una sezione speciale dell'elenco dei mediatori creditizi.

Inoltre, tale soggetto, il consulente del credito, «... è remunerato esclusivamente dal cliente.» (articolo 128-sexies, comma 3-bis, del TUB).

Ciò posto, di seguito sono riportati i profili che si intende portare all'attenzione di codesta Amministrazione.

In primo luogo, valuti codesta Amministrazione se sia opportuno attribuire specifiche competenze ai cc.dd. consulenti del credito, in una fase antecedente alla definizione della relativa disciplina di dettaglio (v. articolo 13, comma 1-bis, lettera a), del d.lgs. n. 141/2010).

In secondo luogo, valuti codesta Amministrazione se chiarire il concetto di gratuità dell'attività di assistenza al consumatore circa la convenienza della clausola espressa, anche alla luce dell'articolo 128-sexies, comma 3-bis, del TUB che prevede che il consulente del credito sia remunerato, nello specifico dal cliente.

Da ultimo, valuti codesta Amministrazione se precisare che la consegna al consulente scelto dal consumatore della bozza di contratto e del PIES, almeno sette giorni lavorativi prima della data della stipulazione, possa essere svolta non solo dal finanziatore ma anche dall'intermediario del credito.

Il Presidente OAM

Visto il Direttore Generale