



BCC UMBRIA
CREDITO COOPERATIVO

Seminario formativo

IL NUOVO VALUTATORE IMMOBILIARE: DALLA DIRETTIVA MUTUI 2014/17/UE ALLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relatore: Dott.ssa Valeria Vannoni, Università degli Studi di Perugia

Argomento: *La Direttiva Mutui 2014/17/UE*

La Direttiva 2014/17/UE

Mortgage Credit Directive

Con la direttiva 2014/17/UE *Mortgage Credit Directive* (MCD) il **legislatore comunitario ha disciplinato l'offerta ai consumatori di contratti di credito immobiliare con l'obiettivo di accrescere la protezione del consumatore quale contraente debole e favorire la concorrenza** su questo mercato all'interno dell'Unione Europea.

Il recepimento in Italia di tali norme (D. lgs. n. 72, del 21 aprile 2016) ha comportato anzitutto modifiche al Testo Unico bancario (TUB), con particolare riferimento alle norme relative alla trasparenza delle condizioni contrattuali, agli agenti e mediatori e alle sanzioni.

Come si è arrivati alla MCD?

- Nel *marzo 2003* la Commissione ha avviato un processo per stabilire e valutare l'impatto delle barriere che ostacolano la realizzazione del mercato interno dei contratti di credito relativi a beni immobili residenziali.
- Il *18 dicembre 2007* ha adottato il *Libro bianco* sull'integrazione dei mercati UE del credito ipotecario.
- **La crisi finanziaria ha dimostrato che un comportamento irresponsabile da parte degli operatori del mercato può mettere a rischio le basi del sistema finanziario.**
- La Commissione ha proposto, nella comunicazione del *4 marzo 2009* dal titolo «Guidare la ripresa in Europa», misure in merito ai contratti di credito relativi ai beni immobili residenziali, compreso un quadro di riferimento affidabile sull'intermediazione creditizia, nell'ottica della creazione di mercati responsabili e affidabili per il futuro e del ripristino della fiducia dei consumatori. La Commissione ha ribadito l'impegno per un mercato interno efficiente e competitivo nella comunicazione del *13 aprile 2011*, «L'Atto per il mercato unico — Dodici leve per stimolare la crescita e rafforzare la fiducia».

Obiettivi della MCD

Realizzare un mercato interno più trasparente, efficiente e competitivo, grazie a disposizioni uniformi, flessibili ed eque per i contratti di credito relativi a beni immobili, promuovendo sostenibilità nell'erogazione e assunzione dei prestiti e l'inclusione finanziaria e garantendo dunque ai consumatori un elevato livello di protezione.

A tale scopo, la Direttiva stabilisce disposizioni che devono essere oggetto di **piena armonizzazione relativamente alle informazioni precontrattuali attraverso il formato del Prospetto informativo europeo standardizzato (PIES) e il calcolo del TAEG**. Tuttavia, tenendo conto della specificità dei contratti di credito relativi ai beni immobili e delle differenze nell'evoluzione e nelle condizioni del mercato negli Stati membri, essi dovrebbero avere facoltà di mantenere o introdurre disposizioni più rigorose di quelle stabilite dalla presente direttiva nei settori non espressamente oggetto di piena armonizzazione.

Struttura della MCD

- **CAPO 1:** OGGETTO, AMBITO DI APPLICAZIONE, DEFINIZIONI E AUTORITÀ COMPETENTI (artt. 1-5).
- **CAPO 2:** EDUCAZIONE FINANZIARIA (art. 6).
- **CAPO 3:** CONDIZIONI APPLICABILI AI CREDITORI, AGLI INTERMEDIARI DEL CREDITO E AI RAPPRESENTANTI DESIGNATI (artt. 7-9).
- **CAPO 4:** INFORMAZIONI E PRATICHE PRELIMINARI ALLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO DI CREDITO (artt. 10-16).
- **CAPO 5:** TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (art. 17).
- **CAPO 6:** VALUTAZIONE DEL MERITO CREDITIZIO (artt. 18-20).
- **CAPO 7:** ACCESSO ALLE BANCHE DATI (art. 21).
- **CAPO 8:** SERVIZI DI CONSULENZA (art. 22).
- **CAPO 9:** PRESTITI IN VALUTA ESTERA E TASSI DI INTERESSE VARIABILI (artt. 23-24).
- **CAPO 10:** BUONA ESECUZIONE DEI CONTRATTI DI CREDITO E DIRITTI CONNESSI (artt. 25-28).
- **CAPO 11:** REQUISITI PER LO STABILIMENTO E LA VIGILANZA DI INTERMEDIARI DEL CREDITO E RAPPRESENTANTI DESIGNATI (artt. 29-34).
- **CAPO 12:** ABILITAZIONE E VIGILANZA DEGLI ENTI NON CREDITIZI (art. 35).
- **CAPO 13:** COOPERAZIONE TRA LE AUTORITÀ COMPETENTI DEI DIVERSI STATI MEMBRI (artt. 36-37).
- **CAPO 14:** DISPOSIZIONI FINALI (artt. 38-49).

CAPO 1, Articolo 1 - Oggetto

- La Direttiva definisce un quadro comune per alcuni aspetti delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri concernenti contratti concernenti **i crediti ai consumatori garantiti da un'ipoteca o altrimenti relativi a beni immobili residenziali, compreso l'obbligo di effettuare una valutazione del merito creditizio prima di concedere un credito**, come base per lo sviluppo di standard efficaci per la stipula in relazione a beni immobili residenziali negli Stati membri, e per alcuni requisiti prudenziali e di vigilanza, anche per quanto riguarda lo stabilimento e la vigilanza di intermediari del credito, rappresentanti designati e enti non creditizi.

CAPO 1, Articolo 3 – Ambito di applicazione

La Direttiva si applica ai:

- ***a)* contratti di credito garantiti da un'ipoteca o da un'altra garanzia analoga comunemente utilizzata in uno Stato membro sui beni immobili residenziali oppure da un diritto connesso ai beni immobili residenziali;**
- ***b)* contratti di credito finalizzati all'acquisto o alla conservazione di diritti di proprietà su un terreno o su una costruzione edificata o progettata.**

L'Articolo, poi, precisa i contratti di credito ai quali non si applica e i casi in cui gli Stati membri possono decidere di non applicare determinati aspetti.

CAPO 2, Articolo 6 – Educazione finanziaria dei consumatori

Gli Stati membri promuovono **misure atte a favorire l'educazione dei consumatori in merito a un indebitamento e a una gestione del debito responsabili**, in particolare per quanto riguarda i contratti di credito ipotecario.

Per guidare i consumatori, specialmente quelli che sottoscrivono un credito ipotecario per la prima volta, sono necessarie **informazioni chiare e generali sulla procedura per la concessione del credito**.

La Commissione pubblica una valutazione degli strumenti di educazione finanziaria a disposizione dei consumatori negli Stati membri e individua gli esempi di migliori pratiche che potrebbero essere ulteriormente sviluppate al fine di accrescere la consapevolezza in materia finanziaria dei consumatori.

CAPO 3, Articolo 7 – Norme di comportamento da rispettare quando si concedono crediti ai consumatori

- Gli Stati membri esigono che **il creditore, l'intermediario del credito o il rappresentante designato**, quando mettono a punto prodotti creditizi o concedono, fungono da intermediari o forniscono servizi di consulenza relativi a crediti e, se del caso, a servizi accessori ai consumatori o quando eseguono un contratto di credito, **agiscano in maniera onesta, equa, trasparente e professionale, tenendo conto dei diritti e degli interessi dei consumatori.**
- Nell'ambito della concessione, dello svolgimento di attività di intermediario o della fornitura di servizi di consulenza relativi a crediti, le attività si basano sulle informazioni circa la situazione del consumatore e su ogni bisogno particolare che questi ha comunicato e su ipotesi ragionevoli circa i rischi cui è esposta la situazione del consumatore per tutta la durata del contratto di credito.
- *Articolo 8:* Obbligo di fornire informazioni ai consumatori a titolo gratuito.
- *Articolo 9:* Requisiti di conoscenza e competenza per il personale.

CAPO 4, Articolo 10 – Disposizioni generali in materia di pubblicità e marketing

Gli Stati membri impongono che le comunicazioni di pubblicità e marketing relative ai contratti di credito siano corrette, chiare e non ingannevoli.

In particolare, sono vietate formulazioni che possano indurre nel consumatore false aspettative circa la disponibilità o il costo di un credito.

Articolo 11: Informazioni di base da includere nella pubblicità

Gli Stati membri garantiscono che qualsiasi pubblicità relativa ai contratti di credito che indichi un tasso d'interesse o qualunque altro dato numerico riguardante il costo del credito per il consumatore contenga le informazioni di base di cui al presente articolo.

CAPO 4, Articolo 11 – Informazioni di base da includere nella pubblicità

Le informazioni di base precisano, in maniera chiara, concisa ed evidenziata:

- a) l'identità del creditore o, se del caso, dell'intermediario del credito o del rappresentante designato;
- b) se del caso, il fatto che il contratto di credito sarà garantito da un'ipoteca o da un'altra garanzia analoga comunemente utilizzata in uno Stato membro sui beni immobili residenziali oppure da un diritto connesso ai beni immobili residenziali;
- c) il tasso debitore, precisando se fisso o variabile o una combinazione dei due tipi, corredato di informazioni dettagliate relative alle commissioni comprese nel costo totale del credito per il consumatore;
- d) l'importo totale del credito;
- e) il TAEG, che deve avere un'evidenza all'interno dell'annuncio almeno equivalente a quella di ogni tasso di interesse;
- f) se del caso, la durata del contratto di credito;
- g) se del caso, l'importo delle rate;
- h) se del caso, l'importo totale che il consumatore è tenuto a pagare;
- i) se del caso, il numero delle rate;
- j) se del caso, un'avvertenza relativa al fatto che eventuali fluttuazioni del tasso di cambio potrebbero incidere sull'importo che il consumatore è tenuto a pagare.

CAPO 4, Articolo 11 – Informazioni di base da includere nella pubblicità

Le informazioni elencate al paragrafo 2 diverse da quelle di cui alle lettere a), b) o j) sono specificate con l'impiego di **un esempio rappresentativo** e si attengono interamente a tale esempio rappresentativo. Gli Stati membri introducono criteri per la definizione di «esempio rappresentativo».

CAPO 4, Articolo 11 – Informazioni di base da includere nella pubblicità

Le informazioni generali comprendono almeno i seguenti elementi:

- a) l'identità e l'indirizzo geografico dell'emittente delle informazioni;
- b) gli scopi per i quali il credito può essere utilizzato;
- c) le forme di garanzia;
- d) la possibile durata dei contratti di credito;
- e) i tipi di tassi debitore disponibili;
- f) qualora siano disponibili crediti in valuta estera, un'indicazione della valuta o delle valute estere;
- g) un esempio rappresentativo dell'importo totale del credito, del costo totale del credito per il consumatore, dell'importo totale che il consumatore deve pagare e del TAEG;
- h) un'indicazione degli eventuali ulteriori costi, non inclusi nel costo totale del credito per il consumatore, da pagare in relazione a un contratto di credito;
- i) la gamma delle diverse opzioni disponibili per rimborsare il credito al creditore (compresi numero, frequenza e importo delle rate periodiche di rimborso);

CAPO 4, Articolo 11 – Informazioni di base da includere nella pubblicità

Le informazioni generali comprendono almeno i seguenti elementi:

- j) se del caso, una dichiarazione chiara e concisa che affermi che il rispetto delle condizioni contrattuali dei contratti di credito non garantisce il rimborso dell'importo totale del credito, in base al contratto di credito;
- k) una descrizione delle condizioni direttamente connesse al rimborso anticipato;
- l) l'eventuale necessità di una perizia sul valore dell'immobile e, in tal caso, chi sia responsabile di provvedere alla sua esecuzione, e gli eventuali costi che ne derivano per il consumatore;
- m) un'indicazione dei servizi accessori che il consumatore è obbligato ad acquistare al fine di ottenere il credito, oppure di ottenerlo alle condizioni offerte, e, se del caso, la precisazione che i servizi accessori possono essere acquistati da un fornitore diverso dal creditore;
- e n) un'avvertenza generale relativa alle possibili conseguenze dell'inosservanza degli impegni legati al contratto di credito.

CAPO 4, Articolo 14 – Informazioni precontrattuali

- Le informazioni personalizzate, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole, sono fornite mediante il **PIES** di cui all'allegato II.
- Gli Stati membri precisano il periodo, di almeno sette giorni, durante il quale il consumatore ha il tempo sufficiente per confrontare le offerte, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata (periodo di riflessione prima della conclusione del contratto di credito o periodo per l'esercizio del diritto di recesso dopo la conclusione del contratto di credito o una combinazione dei due).
- **ALLEGATO II, PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO (PIES).** *PARTE A* Il testo contenuto in questo modello è riportato nel PIES. Le istruzioni per la compilazione del PIES da parte del creditore o, se del caso, dell'intermediario del credito sono contenute nella *PARTE B*.

Modello PIES

- Testo introduttivo
- 1. Soggetto erogante
- 2. (se applicabile) Intermediario del credito
- 3. Principali caratteristiche del mutuo
- 4. Tasso d'interesse e altri costi
- 5. Frequenza e numero dei pagamenti
- 6. Importo di ciascuna rata
- 7. (se applicabile) Tabella di ammortamento esemplificativa
- 8. Obblighi supplementari
- 9. Estinzione anticipata
- 10. Opzioni flessibili
- 11. Altri diritti del mutuatario
- 12. Reclami
- 13. Inosservanza degli obblighi previsti dal mutuo: conseguenze per il debitore
- 14. (se applicabile) Informazioni supplementari
- 15. Autorità di vigilanza

CAPO 4, Articolo 16 – Spiegazioni adeguate

- Gli Stati membri provvedono affinché i creditori e, se del caso, gli intermediari del credito o i rappresentanti designati forniscano al consumatore spiegazioni adeguate 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.
- Le spiegazioni, se del caso, comprendono in particolare: a) le informazioni precontrattuali; b) le caratteristiche essenziali dei prodotti proposti; c) gli effetti specifici che i prodotti proposti possono avere per il consumatore, incluse le conseguenze del mancato pagamento da parte del consumatore; e d) quando servizi accessori sono aggregati a un contratto di credito, la precisazione se per ciascuno dei componenti del pacchetto è possibile recedere separatamente e con quali implicazioni per il consumatore.

CAPO 5, Articolo 17 – Tasso Annuo Effettivo Globale

- Il TAEG è calcolato conformemente alla formula matematica che figura nell'allegato I.
- I costi di apertura e tenuta di uno specifico conto, i costi relativi all'utilizzazione di un mezzo di pagamento che permetta di effettuare operazioni e prelievi su quel conto e gli altri costi relativi alle operazioni di pagamento sono inclusi nel costo totale del credito per il consumatore qualora sia obbligatorio aprire o mantenere un conto per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni offerte.
- Il calcolo del TAEG è fondato sull'ipotesi che il contratto di credito rimarrà valido per il periodo di tempo convenuto e che il creditore e il consumatore adempiranno ai loro obblighi nei termini ed entro le date convenuti nel contratto di credito.
- Nel caso dei contratti di credito contenenti clausole che permettono di modificare il tasso debitore e, se del caso, le spese computate nel TAEG ma non quantificabili al momento del calcolo, il TAEG è calcolato muovendo dall'ipotesi che il tasso debitore e le altre spese rimarranno fissi rispetto al livello stabilito alla conclusione del contratto.

CAPO 6, Articolo 18 – Obbligo di verifica del merito creditizio del consumatore

- Gli Stati membri provvedono affinché, prima della conclusione di un contratto di credito, **il creditore svolga una valutazione approfondita del merito creditizio del consumatore.**
- Tale valutazione tiene adeguatamente conto dei fattori pertinenti ai fini della verifica delle prospettive di adempimento da parte del consumatore degli obblighi stabiliti dal contratto di credito.
- Gli Stati membri assicurano che le procedure e le informazioni su cui è basata la valutazione siano messe a punto, documentate e tenute aggiornate.
- **La valutazione del merito creditizio non si basa prevalentemente sul fatto che il valore del bene immobile residenziale sia superiore all'importo del credito né sull'assunto che il bene immobile residenziale si apprezzerà,** a meno che il fine del contratto di credito non sia costruire o ristrutturare il bene immobile residenziale.

CAPO 6, Articolo 19 – Valutazione dei beni immobili

- Gli Stati membri provvedono affinché siano elaborate nel proprio territorio **standard per la valutazione dei beni immobili residenziali affidabili ai fini della concessione dei crediti ipotecari.**
- Se le autorità nazionali sono responsabili della disciplina dei periti indipendenti che effettuano le valutazioni dei beni immobili, devono provvedere affinché tali periti rispettino la normativa nazionale vigente.
- Gli Stati membri provvedono affinché i periti interni ed esterni che conducono valutazioni di beni immobili siano competenti sotto il profilo professionale e sufficientemente indipendenti dal processo di sottoscrizione del credito in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, che deve essere documentata su supporto durevole e della quale deve essere conservato un esemplare dal creditore.

CAPO 10, Articolo 25 – Estinzione anticipata

- Gli Stati membri assicurano che il consumatore abbia il diritto di adempiere in tutto o in parte agli obblighi che gli derivano da un contratto di credito prima della scadenza di tale contratto.
- In tal caso, **il consumatore ha diritto ad una riduzione del costo totale del credito al consumatore**, che riguarda gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto.

CAPO 10, Articolo 28 – Morosità e pignoramenti

- Gli Stati membri adottano misure per incoraggiare i creditori ad esercitare un ragionevole grado di tolleranza prima di dare avvio a procedure di escussione della garanzia.
- Gli Stati membri possono imporre che, qualora al creditore sia consentito definire e imporre al consumatore oneri derivanti dall'inadempimento, tali oneri non siano superiori a quanto necessario per compensare il creditore dei costi sostenuti a causa dell'inadempimento.
- Gli Stati membri possono consentire ai creditori di imporre oneri aggiuntivi al consumatore in caso di inadempimento. In tal caso, gli Stati membri fissano un limite massimo per tali oneri.
- Gli Stati membri non impediscono alle parti di un contratto di credito di convenire espressamente che la restituzione o il trasferimento della garanzia reale o dei proventi della vendita della garanzia reale è sufficiente a rimborsare il credito.

Riflessioni conclusive

- La Direttiva definisce standard qualitativi per alcuni servizi, in particolare per quanto riguarda la distribuzione e l'erogazione di crediti attraverso creditori e intermediari del credito.
- La Direttiva vuole contrastare il c.d. *“predatory lending”* e promuovere il *“responsible lending”*.
- La Direttiva introduce norme che disciplinano in modo vincolante il comportamento delle parti e degli intermediari del credito nella fase anteriore alla stipulazione del contratto e, in seguito, nella fase di esecuzione e di eventuale inadempimento del contratto stesso.