

Attuazione della direttiva 2014/17/UE in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e modifiche alla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi

Il Consiglio dei ministri nella riunione del 20 aprile 2016 ha approvato il decreto legislativo (esame definitivo) recante attuazione della direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.

Nello specifico la finalità della direttiva è quella di garantire un elevato livello di protezione dei consumatori che sottoscrivono contratti di credito relativi a beni immobili (mutui immobiliari garantiti da ipoteche o finalizzati all'acquisto del diritto di proprietà su un immobile). La direttiva impone, tra l'altro, che siano fornite al consumatore informazioni precontrattuali dettagliate su un Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES), spiegazioni adeguate prima della conclusione del contratto di credito e chiarimenti in ordine al calcolo del tasso annuo effettivo globale (TAEG).

Il decreto legislativo chiarisce l'ambito di applicazione delle nuove norme che è circoscritto a:

- **mutui aventi ad oggetto la concessione di credito garantito da ipoteca su un immobile residenziale;**
- **mutui finalizzati all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato.**

Vengono individuati i canoni di comportamento per i finanziatori e gli intermediari del credito che offrono contratti di credito ai consumatori (canoni di diligenza, correttezza, trasparenza e attenzione ai diritti e agli interessi dei consumatori). Recependo i contenuti dei pareri parlamentari sono state inserite norme che vengono incontro ai consumatori in difficoltà a pagare le rate del mutuo. Viene previsto che la Banca d'Italia, nelle disposizioni attuative, abbia particolare riguardo ai casi di eventuale stato di bisogno o di debolezza del consumatore, oltre agli obblighi informativi e di correttezza del finanziatore. Nella stipula del contratto le parti

possono convenire, attraverso clausola espressa, che in caso di inadempimento del consumatore la restituzione o il trasferimento del bene dato a garanzia, o dei proventi della vendita del bene stesso, comportino l'estinzione dell'intero debito anche se il valore del bene immobile restituito (o i proventi) sia inferiore al debito residuo. Qualora il valore dell'immobile o i proventi dalla vendita siano invece superiori al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza. La possibilità di acconsentire, da parte del consumatore, al trasferimento della proprietà dell'immobile in caso di inadempimento prevede l'applicabilità solo per i futuri contratti. E' stata altresì prevista l'assistenza obbligatoria di un consulente per il consumatore che intenda sottoscrivere questa clausola.

E' stata estesa a 18 mesi di rate mensili non pagate la soglia oltre la quale si ha "inadempimento" da parte del consumatore.