

**IT**

**IT**

**IT**



COMMISSIONE EUROPEA

Bruxelles, 31.3.2011  
COM(2011) 142 definitivo

2011/0062 (COD)

Proposta di

**DIRETTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO**

**in merito ai contratti di credito relativi ad immobili residenziali**

**(Testo rilevante ai fini del SEE)**

SEC(2011) 355 definitivo  
SEC(2011) 356 definitivo  
SEC(2011) 357 definitivo

## RELAZIONE

### 1. CONTESTO DELLA PROPOSTA

#### **Motivazione e obiettivi della proposta**

La presente proposta deve essere vista nel contesto degli sforzi intesi a creare un mercato interno del credito ipotecario e nel quadro della crisi finanziaria.

La crisi finanziaria ha avuto un forte impatto sui cittadini dell'UE. Benché uno dei fattori che più di altri hanno contribuito a determinare questa situazione sia stata la crescita della cartolarizzazione, che ha consentito ai creditori<sup>1</sup> di trasferire il rischio dei propri portafogli di prestiti agli investitori, chi ne ha subito le conseguenze in prima persona sono stati i consumatori. Molti hanno perso la fiducia nel settore finanziario e l'impatto di alcune pratiche di concessione di prestiti applicate abitualmente nel passato si sente solo adesso<sup>2</sup>. Man mano che i mutuatari si sono trovati sempre più in difficoltà nel far fronte ai propri prestiti, sono aumentati gli inadempimenti e i pignoramenti. Nel contesto degli sforzi intesi a realizzare la riforma finanziaria, è dunque importante affrontare il problema della concessione e accensione irresponsabile dei mutui.

Per diversi anni la Commissione si è impegnata in un riesame globale dei mercati UE dei mutui ipotecari residenziali, allo scopo di garantire il buon funzionamento del mercato unico. Il Libro bianco sull'integrazione dei mercati UE del credito ipotecario<sup>3</sup> aveva già individuato elementi direttamente pertinenti alla concessione e accensione responsabile di mutui (ad esempio informativa precontrattuale, consulenza, valutazione del merito creditizio, rimborso anticipato e intermediazione creditizia) che ostacolavano il buon funzionamento del mercato unico. Questi ostacoli impediscono l'esercizio dell'attività di credito in un altro Stato membro o ne aumentano i costi, a detrimento del consumatore. Il danno per il consumatore si concretizza nel calo di fiducia, nell'aumento dei costi e nella riduzione della mobilità dei clienti, a livello sia interno che transfrontaliero. Dati i problemi portati alla luce dalla crisi finanziaria e nel quadro degli sforzi intesi a garantire un mercato unico efficiente e competitivo, la Commissione si è impegnata a proporre misure in merito alla concessione e accensione responsabile di mutui, compreso un quadro di riferimento affidabile sull'intermediazione creditizia<sup>4</sup>. In questo senso la presente proposta ha un duplice obiettivo: in primo luogo mira a creare un mercato unico efficiente e competitivo nel quale i consumatori, i creditori e gli intermediari del credito possano godere di un elevato livello di protezione promuovendo la fiducia dei consumatori, la mobilità dei clienti, l'attività transfrontaliera di creditori e intermediari del credito e la parità di condizioni, rispettando nel contempo i diritti fondamentali sanciti nella *Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea*, in particolare il diritto alla protezione dei dati personali. In secondo luogo la proposta mira a promuovere la stabilità finanziaria, garantendo che i mercati del credito ipotecario operino in maniera responsabile.

---

<sup>1</sup> I creditori si definiscono come enti creditizi e non creditizi.

<sup>2</sup> Ad esempio prestiti in valuta estera, mutui ipotecari con autocertificazione.

<sup>3</sup> COM(2007) 807 del 18.12.2007.

<sup>4</sup> *Guidare la ripresa in Europa*, COM(2009) 114 del 4.3.2009.

## Contesto generale

Il mercato dei crediti ipotecari dell'UE ha dimensioni significative: nel 2008, lo stock dei mutui ipotecari residenziali in essere nell'UE27 rappresentava quasi 6 000 miliardi di EUR, ossia circa il 50% del PIL dell'UE<sup>5</sup>. Il mercato dei crediti ipotecari è di importanza essenziale anche per i milioni di cittadini europei che stanno attualmente rimborsando un credito ipotecario e per gli aspiranti proprietari immobiliari. L'accensione di un credito ipotecario è una delle decisioni finanziarie più importanti della vita, dato che comporta un impegno finanziario che potrebbe durare decenni.

L'indebitamento delle famiglie cresce in tutta l'Europa. Ciò, tuttavia, non è di per sé un segno di concessione e accensione irresponsabile dei mutui, a condizione che i livelli di indebitamento siano sostenibili e i rimborsi possano essere effettuati. Le cifre mostrano comunque che i cittadini incontrano difficoltà sempre maggiori nel far fronte ai loro debiti. La difficoltà di effettuare i rimborsi ha portato ad un aumento dei tassi di inadempimento e dei pignoramenti. I dati possono essere influenzati da fattori diversi dalla concessione e accensione irresponsabile dei mutui, quale ad esempio la recessione economica generale. Tuttavia, i dati statistici, insieme alle prove qualitative fornite dagli interessati ed ai casi concreti osservati in tutta Europa, mostrano che non si tratta soltanto di un problema ciclico o limitato a uno o due Stati membri, ma di un problema che colpisce tutta l'UE.

La decisione di concedere un determinato credito ipotecario, la scelta finale del prodotto da parte del mutuatario e la capacità del mutuatario di rimborsare il prestito sono dettate da diversi fattori. Tra questi figurano la situazione economica, le asimmetrie informative, i conflitti di interessi, le lacune e le incoerenze normative, nonché altri fattori quali la cultura finanziaria del mutuatario e le strutture di finanziamento del credito ipotecario. Se da una parte è vero che questi altri fattori certamente hanno un ruolo importante, dall'altra resta il fatto che il comportamento irresponsabile di alcuni operatori del mercato ha contribuito a creare la bolla immobiliare ed è stato uno degli elementi determinanti della crisi finanziaria. È pertanto chiara la necessità di affrontare il problema della concessione e accensione irresponsabile dei mutui, per evitare che si ripetano le condizioni che hanno portato alla crisi finanziaria in corso.

## Disposizioni vigenti nel settore della proposta

La pubblicità ingannevole è disciplinata dalla direttiva 2006/114/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, concernente la pubblicità ingannevole e comparativa<sup>6</sup>, che si applica alle relazioni tra i professionisti, e dalla direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 maggio 2005, relativa alle pratiche commerciali sleali tra imprese e consumatori nel mercato interno<sup>7</sup>. Queste regole, tuttavia, non tengono conto delle specificità del credito ipotecario né affrontano la necessità per i consumatori di raffrontare i messaggi pubblicitari.

Le clausole abusive nei contratti con i consumatori sono disciplinate dalla direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti

---

<sup>5</sup> *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, European Mortgage Federation, novembre 2009, pagg. 7, 70 e 71.

<sup>6</sup> GU L 376 del 27.12.2006, pag. 21.

<sup>7</sup> GU L 149 dell'11.6.2005, pag. 22.

stipulati con i consumatori<sup>8</sup>, che introduce il concetto di "buona fede" per evitare squilibri gravi tra i diritti e gli obblighi dei consumatori da una parte e dei venditori di beni e prestatori di servizi dall'altra. Questo principio generale è integrato da un elenco di esempi di clausole che possono essere considerate abusive. Queste regole, tuttavia, non tengono conto delle specificità del credito ipotecario. L'informativa precontrattuale per i mutui ipotecari è oggetto di un codice di condotta volontario europeo, il Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans (in appresso "il codice"), del marzo 2001<sup>9</sup>. Il codice è stato avallato dalla Commissione nella raccomandazione 2001/193/CE, del 1° marzo 2001, sull'informativa precontrattuale fornita ai consumatori dagli istituti di credito che offrono mutui per la casa d'abitazione<sup>10</sup>. L'obiettivo del codice era quello di definire le informazioni generali che dovrebbero essere rese disponibili al consumatore e di concordare un Prospetto informativo europeo standardizzato, grazie al quale i consumatori potrebbero raffrontare i mutui relativi ad immobili residenziali sul piano sia interno che transfrontaliero. L'applicazione del codice, tuttavia, è incoerente e insufficiente.

Diversi Stati membri applicano ai crediti ipotecari alcune disposizioni della direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori (la "direttiva sul credito al consumo")<sup>11</sup>. Tale direttiva copre i crediti al consumo da 200 a 75 000 EUR e disciplina la pubblicità, l'informativa precontrattuale e contrattuale, la valutazione del merito creditizio, le spiegazioni adeguate e gli obblighi di informazione per gli intermediari del credito. I crediti per l'acquisto di una proprietà immobiliare garantiti da un'ipoteca o da garanzia analoga e i prestiti per la ristrutturazione di un immobile superiori a 75 000 EUR non rientrano nel campo di applicazione della direttiva.

Gli enti creditizi sono disciplinati dalla direttiva 2006/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio<sup>12</sup>, che stabilisce requisiti in materia di autorizzazione, registrazione e vigilanza. Nessuno di tali requisiti esiste a livello UE per gli enti non creditizi che offrono crediti ipotecari né per gli intermediari del credito.

### **Coerenza con altri obiettivi e politiche dell'Unione**

Gli obiettivi della proposta sono coerenti con le politiche e gli obiettivi dell'Unione. Il trattato prevede l'adozione di misure intese a garantire la creazione e il funzionamento di un mercato interno caratterizzato da un livello elevato di protezione del consumatore e dalla libera prestazione dei servizi. Il mercato interno dei mutui ipotecari residenziali è lungi dall'essere completo in quanto sussistono numerosi ostacoli alla libera prestazione dei servizi.

La proposta mostra inoltre coerenza e complementarità con altre normative e politiche UE, soprattutto nei settori della protezione dei consumatori e della vigilanza prudenziale. La direttiva sul credito al consumo<sup>13</sup> è stata adottata nel 2008 allo scopo di migliorare il livello di protezione dei consumatori e di agevolare l'integrazione del mercato del credito al consumo. La presente proposta va ad integrare la direttiva sul credito al consumo, creando un

---

<sup>8</sup> GUL 95 del 21.4.1993, pag. 29.

<sup>9</sup> Accordo europeo su un codice di condotta volontario in materia di informativa precontrattuale per i contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali, del 5.3.2001.

<sup>10</sup> GUL 69 del 10.3.2001, pag. 25.

<sup>11</sup> GUL 133 del 22.5.2008, pag. 66.

<sup>12</sup> GUL 177 del 30.6.2006, pag. 1.

<sup>13</sup> Direttiva 2008/48/CE relativa a contratti di credito ai consumatori, del 23.4.2008.

quadro analogo per i crediti ipotecari. La proposta si ispira ampiamente alle disposizioni relative all'esercizio dell'attività di credito contenute nella direttiva sul credito al consumo. Tuttavia, laddove opportuno, si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche del credito ipotecario, ad esempio introducendo avvertenze sui rischi nelle disposizioni sull'informativa precontrattuale e rafforzando le disposizioni in materia di valutazione del merito creditizio. Così facendo, la proposta tiene conto anche del fatto che alcuni Stati membri abbiano già deciso di applicare al credito ipotecario determinate disposizioni della direttiva sul credito al consumo. Inoltre, le modifiche previste o in corso alle norme prudenziali e di vigilanza che disciplinano il settore bancario, ad esempio le modifiche ai requisiti patrimoniali e alle regole sulla cartolarizzazione, avranno un'incidenza diretta sulle pratiche di concessione di prestiti adottate dalle banche. La presente proposta integra il lavoro sulla vigilanza concentrandosi sulla necessità di garantire un esercizio responsabile dell'attività creditizia e di assicurare un quadro normativo ad uso di tutti gli operatori della catena creditizia. Ciascuna di queste iniziative dovrebbe, in interazione con le altre, contribuire a ridurre il rischio di credito e a creare una maggiore stabilità finanziaria.

## **2. CONSULTAZIONE DELLE PARTI INTERESSATE E VALUTAZIONE DELL'IMPATTO**

### **Consultazione delle parti interessate**

*Metodi di consultazione, principali settori interessati e profilo generale di quanti hanno risposto*

Negli ultimi anni la Commissione ha effettuato un riesame completo dei mercati UE del credito ipotecario, che ha portato all'elaborazione del Libro bianco sull'integrazione dei mercati UE del credito ipotecario<sup>14</sup>. Il Libro bianco e l'approfondito lavoro di consultazione che lo ha preceduto fanno parte integrante dei lavori preparatori dell'iniziativa a favore della concessione e accensione responsabile di mutui.

In questo contesto e in seguito alla crisi finanziaria, la Commissione ha lanciato una consultazione pubblica intesa a rafforzare e approfondire la propria conoscenza delle questioni relative alla concessione e accensione responsabile di mutui. Nel corso di tutto il processo i servizi della Commissione hanno poi tenuto diversi incontri con rappresentanti degli Stati membri, dei creditori, degli intermediari del credito, dei sindacati e dei consumatori. Il Parlamento europeo e il Comitato economico e sociale europeo hanno adottato diverse relazioni inerenti a questioni relative alla concessione e accensione responsabile di mutui. Per la protezione dei dati personali dei consumatori, la Commissione ha consultato il garante europeo della protezione dei dati. La Commissione ha inoltre preso atto di importanti ricerche condotte in altre sedi, quali l'OCSE e la Banca mondiale.

*Sintesi delle risposte e modo in cui sono state prese in considerazione*

Questo ampio processo di consultazione ha consentito di individuare alcuni messaggi chiave. In primo luogo, il settore bancario sostiene che la concessione irresponsabile dei mutui non colpisce l'UE nella stessa misura in cui colpisce gli USA, e che quindi l'UE non si trova nella necessità di intervenire. Benché nell'UE i problemi dei mercati dei crediti ipotecari siano stati meno generalizzati rispetto agli USA, nella normativa dei mercati UE si sono osservate debolezze analoghe a quelle dei mercati USA, quali ad esempio la mancanza di una

---

<sup>14</sup> COM(2007) 807 del 18.12.2007.

regolamentazione efficace per determinati operatori e lacune nella regolamentazione dei processi di commercializzazione e vendita di prodotti sul mercato dei crediti ipotecari. In secondo luogo, i rappresentanti dei consumatori sono favorevoli ad un'iniziativa che garantisca al consumatore un livello elevato di protezione e che eviti l'eccesso di indebitamento. Essi sono inoltre favorevoli a misure che consentirebbero ai consumatori di raffrontare le offerte e darebbero loro fiducia negli operatori con i quali interagiscono. Sono poi a favore di una proposta a livello UE che si limiti ad introdurre standard minimi, lasciando gli Stati membri liberi di migliorare la protezione dei consumatori in linea con le condizioni e la cultura locali. In terzo luogo, vista la dimensione attualmente limitata del mercato transfrontaliero dei crediti ipotecari, alcuni interessati ritengono che sarebbe più opportuno adottare misure a livello nazionale piuttosto che a livello UE. I tre aspetti per i quali l'azione a livello UE ha trovato maggiore consenso presso i diversi interessati sono stati i seguenti: l'obbligo di realizzare una valutazione del merito creditizio; la necessità di informazioni precontrattuali chiare, comprensibili e raffrontabili; e la necessità di garantire che tutti coloro che intervengono nel mercato del credito siano soggetti a regolamentazione e vigilanza adeguate.

Le informazioni raccolte hanno confermato l'opportunità dell'intervento dell'UE in materia di concessione e accensione responsabile di mutui ipotecari, contribuendo in maniera sostanziale a configurare la direttiva e a farne una priorità.

### **Ricorso al parere di esperti**

La Commissione si è anche basata su una serie di studi e di relazioni su questioni relative alla concessione e accensione responsabile di mutui, tra cui lo studio della London Economics sul ruolo e la regolamentazione degli erogatori diversi dagli enti creditizi nei mercati ipotecari della UE (dicembre 2008), lo studio della Europe Economics sugli intermediari del credito nel mercato interno (gennaio 2009), la relazione dell'Expert Group on Credit Histories (giugno 2009), la relazione dell'OPTeM sui test compiuti presso i consumatori circa un possibile nuovo formato e contenuto del Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS) sui mutui per la casa (ottobre 2009), e lo studio della London Economics sui costi e benefici delle varie opzioni strategiche per il credito ipotecario (marzo 2011).

### **Valutazione dell'impatto**

La Commissione ha effettuato una valutazione dell'impatto.

La valutazione dell'impatto individua una serie di problemi che riguardano i mercati del credito ipotecario dell'UE. Tali problemi sono legati al comportamento irresponsabile nella fase precontrattuale della concessione e accensione dei mutui e al potenziale margine per comportamenti irresponsabili da parte degli intermediari del credito e degli enti non creditizi. Si tratta di problemi dovuti a carenze a livello di mercato e di regolamentazione nonché ad altri fattori, quali la situazione economica generale e la scarsa cultura finanziaria. Nella fase precontrattuale sono stati individuati i seguenti problemi: materiale pubblicitario che non consente raffronti, scarsamente oggettivo, incompleto e non chiaro; informazioni precontrattuali insufficienti, non tempestive, complesse, non raffrontabili e non chiare; consulenza inadeguata; valutazioni non corrette dell'idoneità e del merito creditizio. Tra gli altri problemi evidenziati figurano regimi di registrazione, autorizzazione e vigilanza inefficaci, incoerenti o inesistenti per gli intermediari del credito e gli enti non creditizi che erogano crediti ipotecari. I problemi individuati possono avere effetti a cascata significativi sul piano macroeconomico, danneggiare i consumatori, fungere da barriera economica o

giuridica alle attività transfrontaliere e creare condizioni diseguali per gli operatori del mercato.

La valutazione dell'impatto analizza diverse opzioni politiche per ciascun punto critico, tra cui il non intervento, norme basate sui principi e regole più dettagliate o specifiche a livello UE. Si è inoltre valutato quale sarebbe lo strumento più adeguato – autoregolamentazione, direttiva, regolamento, comunicazione o raccomandazione – per l'adozione di misure.

La valutazione dell'impatto conclude che per garantire la concessione e l'accensione responsabile di mutui in tutta l'UE è necessario selezionare un pacchetto di opzioni politiche, e che lo strumento più adatto è rappresentato da una direttiva.

Le opzioni prescelte dovrebbero portare ad un sostanziale miglioramento in termini di riduzione del danno per i consumatori. Esse accresceranno la fiducia dei consumatori nei creditori, negli intermediari del credito e nei prodotti ipotecari e ridurranno la probabilità che i consumatori acquistino un prodotto che non possono permettersi di acquistare e che potrebbe portare ad un eccesso di indebitamento, ad inadempimenti e addirittura pignoramenti. Il forte effetto positivo sulla fiducia dei consumatori dovrebbe inoltre andare a rafforzare la domanda di prodotti di credito ipotecario e ad incoraggiare la mobilità dei consumatori a livello sia nazionale che – per quanto in misura inferiore – transfrontaliero. L'attuazione di alcune delle opzioni selezionate non porterà a cambiamenti significativi nel comportamento degli operatori del mercato dal lato dell'offerta in diversi Stati membri, dove obblighi analoghi già esistono. Tuttavia, le opzioni politiche prescelte avranno un impatto importante sull'attività transfrontaliera dei creditori e degli intermediari del credito. L'attuazione delle opzioni prescelte incoraggerà l'attività transfrontaliera offrendo nuove opportunità di affari nonché economie di scala e di diversificazione, cosa che avrà un impatto positivo sia per gli operatori del mercato che per i consumatori. L'arrivo di fornitori di crediti e di intermediari del credito esteri dovrebbe rafforzare la concorrenza e quindi tradursi in una gamma più ampia di prodotti di credito per il consumatore e potenzialmente anche in un marginale calo dei prezzi. Le opzioni politiche prescelte comporteranno anche costi per i creditori e gli intermediari del credito. Questi costi saranno tuttavia contenuti da numerosi fattori, tra cui il fatto che diverse delle opzioni politiche prescelte sono già attuate in numerosi Stati membri, che molte di esse sono già prassi corrente in buona parte del settore e che si prevedono importanti sinergie tra le varie opzioni. Secondo le stime, il beneficio totale del pacchetto di misure sarà dell'ordine di 1 272-1 931 milioni di EUR, mentre il totale dei costi una tantum e dei costi correnti si situerà rispettivamente tra 383 e 621 milioni di euro e tra 268 e 330 milioni di EUR.

Le varie opzioni politiche e le loro ripercussioni sulle parti interessate sono discusse nel dettaglio nella valutazione dell'impatto.

### **3. ELEMENTI GIURIDICI DELLA PROPOSTA**

#### **Base giuridica**

Articolo 114 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea.

#### **Principio di sussidiarietà**

Si applica il principio di sussidiarietà in quanto la proposta non riguarda un campo di competenza esclusiva dell'Unione.



Le dimensioni dell'iniziativa proposta o gli effetti che essa dovrebbe determinare fanno sì che i suoi obiettivi non possano essere realizzati in misura sufficiente dagli Stati membri e possano invece essere realizzati meglio a livello UE, per le ragioni sotto riportate.

Il trattato prevede l'adozione di misure intese a garantire la creazione e il funzionamento di un mercato interno caratterizzato da un livello elevato di protezione del consumatore e dalla libera prestazione dei servizi. Il mercato interno dei mutui ipotecari residenziali è lungi dall'essere completo in quanto sussistono numerosi ostacoli alla libera prestazione dei servizi e alla creazione di un mercato interno. Questi ostacoli limitano l'attività transfrontaliera sia sul lato dell'offerta che su quello della domanda, riducendo così la concorrenza. È possibile che i creditori siano meno efficienti di quanto potrebbero e che i mutuatari si trovino di fronte al rischio di pregiudizio a danno del consumatore.

I fattori che impediscono l'esercizio dell'attività di erogazione di crediti o che fanno aumentare i costi di tale attività in un altro Stato membro rispetto ai costi sostenuti dai fornitori nazionali possono essere affrontati grazie ad opportune iniziative politiche a livello UE. Alcuni dei problemi individuati potrebbero far aumentare il costo dell'erogazione di mutui ipotecari per i fornitori nazionali o impedire loro di esercitare tale attività. Per i creditori che desiderano svolgere attività transfrontaliere, tuttavia, i costi legati all'entrata in attività sono molto elevati e possono scoraggiare nuovi ingressi nel mercato, limitando così la concorrenza.

In un mercato unico competitivo ed efficiente, caratterizzato da un elevato livello di protezione del consumatore, i consumatori cercherebbero il prodotto più rispondente ai loro bisogni sia nel proprio paese che in un altro Stato membro. In prevalenza, tuttavia, per i crediti ipotecari i consumatori UE continuano a servirsi del mercato locale. Ciò può essere attribuito, tra l'altro, alla scarsa consapevolezza dei consumatori circa i prodotti esistenti altrove, alla scarsa fiducia dei consumatori dovuta a informazioni insufficienti o di cattiva qualità, ai timori circa il mantenimento dei diritti giuridici o alla scarsa tutela giuridica in caso di problemi.

L'integrazione e la stabilità finanziarie sono obiettivi che si rafforzano a vicenda e che riguardano il livello nazionale, ma dipendono in maniera essenziale da risultati che possono essere conseguiti soltanto a livello UE. Come dimostrato dalla recente crisi finanziaria, gli effetti della concessione irresponsabile di mutui in un paese possono rapidamente diffondersi al di là delle frontiere nazionali, in parte a causa della presenza multinazionale di alcuni gruppi bancari, in parte a causa della natura internazionale del rischio cartolarizzato. La presente direttiva si incentra sull'interazione tra creditori/intermediari e cittadini. La concessione e accensione irresponsabile di mutui è stato uno dei fattori all'origine della crisi finanziaria, avendo contribuito in maniera sostanziale alle turbolenze finanziarie. Le disposizioni proposte dovrebbero garantire che l'attività di credito ipotecario in tutta l'UE si svolga in maniera responsabile e che contribuisca a promuovere la stabilità finanziaria, economica e sociale nell'UE.

Creare un mercato interno dei crediti ipotecari caratterizzato da un livello elevato di protezione dei consumatori e agevolare la fornitura di servizi in tutta l'UE sarebbe pienamente in linea con il trattato. Iniziative intraprese dai soli Stati membri rischiano di dar vita a regolamentazioni diverse, che potrebbero compromettere o creare nuovi ostacoli per il buon funzionamento del mercato interno, e dare origine a livelli diseguali di protezione dei consumatori nei vari Stati membri dell'UE. Standard comuni a livello UE, quali ad esempio quelli proposti, dovrebbero promuovere un mercato interno efficiente e competitivo, con un

livello elevato di protezione dei consumatori. Tali standard, inoltre, sono essenziali per garantire che dalla crisi dei sub-prime si traggano insegnamenti importanti e che in futuro non si ripresenti una crisi finanziaria di siffatta portata.

La proposta rispetta pertanto il principio di sussidiarietà.

### **Principio di proporzionalità**

La proposta è conforme al principio di proporzionalità per le ragioni che si illustrano di seguito.

La proposta non va al di là di quanto è strettamente necessario per raggiungere gli obiettivi. Essa non disciplina tutti gli aspetti della concessione e accensione di mutui, ma si concentra su alcuni aspetti chiave delle operazioni di credito ipotecario.

Tutte le norme proposte sono state sottoposte ad una verifica sotto il profilo della proporzionalità e ad un'approfondita consultazione, al fine di accertarne il carattere appropriato e proporzionato.

La proposta prevede l'adozione successiva di misure di esecuzione o standard tecnici, nel caso in cui alcuni aspetti specifici richiedano orientamenti più dettagliati o chiarimenti tecnici.

Il 23 settembre 2009 la Commissione ha adottato le proposte dei regolamenti istitutivi dell'Autorità bancaria europea (EBA), dell'Autorità europea delle assicurazioni e delle pensioni aziendali e professionali (EIOPA) e dell'Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati (ESMA)<sup>15</sup>. In questo contesto la Commissione desidera ricordare la seguente Dichiarazione fatta in relazione agli articoli 290 e 291 del TFUE in sede di adozione dei regolamenti istitutivi delle Autorità di vigilanza europee: "Per quanto riguarda la procedura per l'adozione degli standard di regolamentazione la Commissione sottolinea l'originalità del settore dei servizi finanziari, derivante dalla struttura Lamfalussy, che è stata riconosciuta esplicitamente nella Dichiarazione 39 allegata al TFUE. La Commissione ha tuttavia seri dubbi sul fatto che le restrizioni al suo ruolo in materia di adozione di atti delegati e misure di esecuzione siano in linea con gli articoli 290 e 291 del TFUE."

### **Scelta dello strumento**

Strumento proposto: direttiva.

Altri strumenti non sarebbero adeguati per le ragioni che si illustrano di seguito.

La piena armonizzazione non è sempre necessaria o adeguata. La struttura dei mercati dell'edilizia abitativa e dei mercati dei crediti ipotecari, ad esempio, differiscono da uno Stato membro all'altro, come del resto i prodotti e la struttura delle remunerazioni. L'intervento dell'UE deve essere sufficientemente dettagliato da essere efficace ma anche collocarsi ad un livello tale da tener conto dell'eterogeneità dell'UE. In termini di livello di armonizzazione una direttiva offre un buon grado di flessibilità. Tali disposizioni mirate possono essere compatibili con l'eterogeneità dei mercati del credito ipotecario dell'UE.

---

<sup>15</sup> [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finances/committees/index\\_en.htm#package](http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_en.htm#package)

Si raccomanda che per il pacchetto di misure proposte venga usato lo strumento giuridico della direttiva.

#### **4. INCIDENZA SUL BILANCIO**

Oltre ai normali costi amministrativi legati al controllo dell'applicazione della normativa UE, la misura prevista non avrà alcuna incidenza di bilancio, poiché non verrà istituito alcun nuovo comitato e non verranno assunti impegni finanziari.

#### **5. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

##### **Riesame/revisione/cessazione dell'efficacia**

La proposta comprende una clausola di riesame.

##### **Spazio economico europeo**

L'atto proposto riguarda un settore contemplato dall'accordo SEE ed è quindi opportuno estenderlo allo Spazio economico europeo.

##### **Illustrazione dettagliata della proposta**

La seguente breve sintesi mira a facilitare il processo decisionale illustrando succintamente i principali elementi della direttiva.

L'articolo 1 (oggetto) afferma che la direttiva verte sui crediti ipotecari ai consumatori e su determinati requisiti prudenziali e di vigilanza per i creditori e gli intermediari del credito. La direttiva, pertanto, si concentra sulle proprietà immobiliari di tipo residenziale piuttosto che commerciale.

L'articolo 2 (ambito di applicazione) definisce l'ambito di applicazione della direttiva, nel quale rientrano i contratti di credito garantiti da un'ipoteca o da altra garanzia, i prestiti per l'acquisto di un immobile e determinati contratti di credito per finanziare la ristrutturazione di un immobile. La direttiva non preclude agli Stati membri la possibilità di estendere il campo di applicazione ad altri beneficiari - quali ad esempio le piccole e medie imprese - o ad alcune operazioni relative agli immobili commerciali.

L'articolo 3 (definizioni) definisce i termini utilizzati nella presente direttiva. Le definizioni sono state allineate nella massima misura possibile a quelle contenute in altri testi UE, in particolare la direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori e la direttiva 2002/92/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 dicembre 2002, sulla intermediazione assicurativa<sup>16</sup>. Tuttavia, date le specificità della presente direttiva, alcune definizioni sono state adattate alle necessità della presente proposta.

L'articolo 4 (autorità competenti) impone agli Stati membri di designare specifiche autorità competenti per attuare la direttiva.

---

<sup>16</sup> GUL 9 del 15.1.2003, pag. 3.

L'articolo 5 (norme di comportamento da rispettare quando si concedono crediti ai consumatori) e l'articolo 6 (requisiti di competenza minimi) stabiliscono condizioni importanti sia per i creditori che per gli intermediari del credito, quali ad esempio l'obbligo di agire nel migliore interesse dei consumatori e requisiti in materia di conoscenze e competenze.

L'articolo 7 (disposizioni generali in materia di pubblicità e marketing) e l'articolo 8 (informazioni di base da includere nella pubblicità) introducono principi generali per le comunicazioni di pubblicità e marketing e stabiliscono la forma e il contenuto delle informazioni che devono essere incluse nella pubblicità. Le informazioni di base riguardano le caratteristiche fondamentali del credito e, nei casi in cui il credito sia garantito da un'ipoteca, un'avvertenza relativa alle conseguenze a carico del consumatore in caso di non osservanza dei suoi impegni relativi al contratto di credito. Queste disposizioni completano ed estendono gli obblighi della direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 maggio 2005, relativa alle pratiche commerciali sleali tra imprese e consumatori nel mercato interno e che modifica la direttiva 84/450/CEE del Consiglio e le direttive 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e il regolamento (CE) n. 2006/2004 del Parlamento europeo e del Consiglio ("direttiva sulle pratiche commerciali sleali").

L'articolo 9 (informativa precontrattuale) impone ai creditori e agli intermediari del credito l'obbligo di rendere disponibili in permanenza le informazioni generali sulla gamma di prodotti di credito. L'articolo impone inoltre ai creditori e, se del caso, agli intermediari del credito l'obbligo di fornire al consumatore informazioni personalizzate sulla base del Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS). Tali requisiti rispecchiano ampiamente gli obblighi volontari stabiliti nel codice (Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans). Il contenuto e il formato del Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS), illustrato nei dettagli all'allegato II, sono stati tuttavia adattati per tenere conto dei risultati dei test compiuti presso i consumatori nei 27 Stati membri.

L'articolo 10 (obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito) impone agli intermediari del credito l'obbligo di informare i consumatori circa la loro identità, status e relazioni con il creditore prima della prestazione dei servizi, con l'obiettivo di migliorare la trasparenza ai fini di possibili conflitti d'interessi.

L'articolo 11 (spiegazioni adeguate) impone ai creditori ed agli intermediari del credito l'obbligo di fornire ai consumatori - già nella fase precontrattuale - spiegazioni circa i contratti di credito proposti, in funzione del livello di conoscenza e dell'esperienza del consumatore in materia di crediti.

L'articolo 12 (calcolo del tasso annuo effettivo globale) riguarda il principale indicatore utilizzato per il raffronto dei prodotti di credito ipotecario. Per i prodotti di credito ipotecario l'articolo impone l'uso della definizione del tasso annuo effettivo globale (TAEG) contenuta nella direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori. I dettagli del metodo di calcolo dell'APRC figurano all'allegato I. Sono previste disposizioni per modificare la metodologia di calcolo in modo da tenere conto degli sviluppi di mercato.

L'articolo 13 (informazioni relative al tasso debitore) prevede che il consumatore sia informato circa eventuali modifiche del tasso debitore.

L'articolo 14 (obbligo di verifica del merito creditizio del consumatore) impone al creditore di valutare la capacità del consumatore di rimborsare il credito, tenendo conto delle circostanze personali del consumatore e sulla base di informazioni adeguate. L'articolo impone inoltre al creditore l'obbligo di rifiutare la concessione del credito qualora la valutazione del merito di credito desse esito negativo.

L'articolo 15 (obblighi di informativa da parte del consumatore) introduce l'obbligo di "accensione responsabile di mutui". Ciò significa che il mutuatario deve fornire tutte le informazioni corrette per consentire la valutazione del merito di credito.

L'articolo 16 (accesso alle banche dati) introduce disposizioni intese a garantire che i creditori possano accedere alle informazioni di banche dati pertinenti su base non discriminatoria.

L'articolo 17 (standard in materia di consulenza) stabilisce standard intesi a garantire che, nei casi in cui venga fornita consulenza, al mutuatario sia chiaro che la consulenza non viene fornita sulla base di un obbligo. L'articolo impone di considerare un numero sufficiente di contratti di credito sul mercato e di fornire consulenza adeguata al profilo del mutuatario.

L'articolo 18 (estinzione anticipata) impone agli Stati membri di garantire ai consumatori il diritto di rimborsare il proprio credito prima della scadenza del contratto di credito, dando agli Stati membri la libertà di stabilire le condizioni sull'esercizio di tale diritto, purché esse non siano eccessivamente onerose.

Gli articoli da 19 a 22 (autorizzazione, registrazione e vigilanza degli intermediari del credito) stabiliscono i principi alla base di un quadro normativo e di vigilanza per gli intermediari del credito. Questo quadro prevede l'autorizzazione e la registrazione di intermediari del credito, a condizione che vengano soddisfatti determinati requisiti sia al momento dell'entrata in attività che su base permanente, nonché l'instaurazione di un regime di passaporto. I requisiti si applicano a tutti gli intermediari del credito, vincolati o meno, al fine di garantire un elevato livello di professionalità nel settore.

L'articolo 23 (autorizzazione, registrazione e vigilanza degli enti non creditizi) stabilisce che gli enti non creditizi devono essere soggetti ad autorizzazione, registrazione e vigilanza adeguate. Ciò dovrebbe garantire che tutti i creditori, indipendentemente dal fatto che siano enti creditizi o meno, siano soggetti ad adeguata regolamentazione e vigilanza.

L'articolo 24 (sanzioni) impone agli Stati membri di garantire la possibilità di adottare adeguate misure amministrative o sanzioni in caso di mancato rispetto della direttiva.

L'articolo 25 (meccanismi di risoluzione delle controversie) impone agli Stati membri di istituire organismi di ricorso extragiudiziale per la risoluzione di controversie tra creditori e consumatori e tra intermediari del credito e consumatori.

Gli articoli da 26 a 28 (atti delegati) stabiliscono le procedure da seguire per consentire che alcuni elementi della direttiva vengano adattati, specificati o aggiornati.

L'articolo 29 (obbligatorietà della direttiva) e l'articolo 30 (attuazione) stipulano rispettivamente che la direttiva deve essere attuata dagli Stati membri e le modalità di attuazione.

L'articolo 31 (clausola di riesame) prevede il riesame dell'adeguatezza e dell'efficacia della direttiva rispetto ai propri obiettivi dopo cinque anni.

Proposta di

**DIRETTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO**

**in merito ai contratti di credito relativi ad immobili residenziali**

**(Testo rilevante ai fini del SEE)**

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA,  
visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea, in particolare l'articolo 114,  
vista la proposta della Commissione europea,<sup>17</sup>  
previa trasmissione del progetto di atto legislativo ai parlamenti nazionali<sup>18</sup>,  
visto il parere del Comitato economico e sociale europeo<sup>19</sup>,  
visto il parere del Comitato delle regioni<sup>20</sup>,  
visto il parere della Banca centrale europea<sup>21</sup>,  
dopo aver consultato il Garante europeo della protezione dei dati<sup>22</sup>,  
deliberando secondo la procedura legislativa ordinaria<sup>23</sup>,  
considerando quanto segue:

- (1) nel marzo 2003 la Commissione ha avviato un processo inteso a stabilire e a valutare l'impatto delle barriere che ostacolano la realizzazione del mercato interno dei contratti di credito relativi ad immobili residenziali. Nel 2007 ha adottato il Libro bianco sull'integrazione dei mercati UE del credito ipotecario<sup>24</sup>, nel quale ha annunciato l'intento di valutare l'impatto - tra l'altro - delle opzioni politiche per l'informativa precontrattuale, le banche dati relative ai crediti, il merito di credito, il tasso annuo effettivo globale e la consulenza. La Commissione ha anche costituito un gruppo di esperti sulle informazioni storiche sui crediti (Expert Group on Credit Histories),

---

<sup>17</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>18</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>19</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>20</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>21</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>22</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>23</sup> GU C XX del XX, pag. xx.

<sup>24</sup> COM(2007) 807 del 18.12.2007.

incaricato di assisterla nella preparazione di misure intese a migliorare l'accessibilità, la comparabilità e la completezza dei dati sui crediti. Sono inoltre stati avviati studi sul ruolo e l'attività degli intermediari del credito e degli enti non creditizi che erogano crediti per immobili residenziali.

- (2) A norma del trattato, il mercato interno comporta uno spazio senza frontiere interne, nel quale è assicurata la libera circolazione delle merci e dei servizi nonché la libertà di stabilimento. Lo sviluppo di un mercato creditizio più trasparente ed efficiente in tale spazio senza frontiere interne è essenziale per promuovere lo sviluppo delle attività transfrontaliere e per realizzare un mercato interno dei contratti di credito relativi ad immobili residenziali. Tra le legislazioni dei vari Stati membri relative alle norme di comportamento nell'attività di erogazione di crediti per immobili residenziali e tra i sistemi di regolamentazione e vigilanza degli intermediari del credito e degli enti non creditizi che offrono contratti di credito relativi a immobili residenziali esistono differenze sostanziali. Tali differenze creano ostacoli che limitano il livello dell'attività transfrontaliera sia sul lato dell'offerta che su quello della domanda, riducendo così la concorrenza e le possibilità di scelta sul mercato, facendo aumentare il costo dell'erogazione di crediti a carico dei prestatori e addirittura impedendo loro di esercitare tale attività.
- (3) La crisi finanziaria ha dimostrato che un comportamento irresponsabile da parte degli operatori del mercato può mettere a rischio le basi del sistema finanziario, portando ad una mancanza di fiducia tra tutte le parti coinvolte, in particolare i consumatori, e a conseguenze potenzialmente gravi sul piano socioeconomico. Molti consumatori hanno perso fiducia nel settore finanziario e i mutuatari si sono trovati sempre più in difficoltà nel far fronte ai propri prestiti: ciò ha portato all'aumento degli inadempimenti e delle vendite forzate. Dati i problemi portati alla luce dalla crisi finanziaria e nel quadro degli sforzi intesi a garantire un mercato unico efficiente e competitivo, la Commissione ha proposto misure in merito ai contratti di credito relativi agli 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<sup>25</sup>.
- (4) Sono stati individuati diversi problemi legati al comportamento irresponsabile nella fase precontrattuale della concessione e accensione dei mutui e al potenziale margine per comportamenti irresponsabili da parte degli intermediari del credito e degli enti non creditizi. Alcuni problemi hanno riguardato i prestiti denominati in una valuta estera contratti dai consumatori in tale valuta per beneficiare del tasso d'interesse offerto, ma senza un'adeguata comprensione del rischio di cambio connesso. Si tratta di problemi dovuti a carenze a livello di mercato e di regolamentazione nonché ad altri fattori, quali la situazione economica generale e la scarsa cultura finanziaria. Altri problemi riguardano ad esempio regimi di registrazione, autorizzazione e vigilanza inefficaci, incoerenti o inesistenti per gli intermediari del credito e gli enti non creditizi che erogano crediti per immobili residenziali. I problemi individuati possono avere effetti a cascata significativi sul piano macroeconomico, danneggiare i consumatori, fungere da barriera economica o giuridica alle attività transfrontaliere e creare condizioni diseguali per gli operatori del mercato.

---

<sup>25</sup> *Guidare la ripresa in Europa*, COM(2009) 114 del 4.3.2009.

- (5) Per agevolare la creazione di un mercato interno ben funzionante e caratterizzato da un elevato livello di protezione dei consumatori nel settore dei contratti di credito relativi agli immobili residenziali, è necessario definire un quadro UE armonizzato in diversi settori. È inoltre necessario stabilire standard armonizzati, per garantire che i consumatori interessati a contratti di credito relativi ad immobili residenziali possano confidare nel fatto che gli enti con i quali interagiscono si comportino in maniera professionale e responsabile.
- (6) La presente direttiva dovrebbe migliorare le condizioni per l'instaurazione e il funzionamento del mercato interno ravvicinando le legislazioni degli Stati membri e definendo standard qualitativi per alcuni servizi, segnatamente per quanto riguarda la distribuzione e l'erogazione di crediti attraverso creditori e intermediari del credito. La definizione di standard qualitativi per i servizi di erogazione di crediti implica necessariamente l'introduzione di disposizioni in materia di autorizzazione e di requisiti prudenziali.
- (7) Per i settori che non sono compresi nella presente direttiva, gli Stati membri dovrebbero rimanere liberi di mantenere o introdurre norme nazionali. Per altri settori, quale il diritto contrattuale, gli Stati membri dovrebbero poter mantenere o introdurre disposizioni nazionali relative alla validità dei contratti di credito, alla valutazione dei beni immobili, alla registrazione dei terreni, all'informativa contrattuale, alle questioni post-contrattuali e alla gestione degli inadempimenti.
- (8) Dato che i consumatori e le imprese non si trovano nella stessa posizione, non necessitano dello stesso livello di protezione. Mentre è importante garantire i diritti dei consumatori con disposizioni cui non si può derogare per contratto, è ragionevole far sì che le imprese e le organizzazioni possano impegnarsi in accordi diversi. La presente direttiva dovrebbe pertanto applicarsi ai crediti erogati ai consumatori. Gli Stati membri, tuttavia, dovrebbero avere la possibilità di estendere l'ambito di applicazione della direttiva alle persone fisiche o giuridiche diverse dai consumatori, segnatamente alle microimprese, quali definite nella raccomandazione della Commissione 2003/361/CE, del 6 maggio 2003, relativa alla definizione delle microimprese, piccole e medie imprese<sup>26</sup>.
- (9) L'obiettivo della presente direttiva è garantire un elevato livello di protezione a fronte di tutti i crediti erogati ai consumatori. Dovrebbe pertanto applicarsi ai crediti garantiti da immobili, o ai crediti utilizzati per acquistare un immobile in alcuni Stati membri e ai crediti destinati alla ristrutturazione di un immobile residenziale che non rientrano nella direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai contratti di credito ai consumatori e che abroga la direttiva 87/102/CEE del Consiglio<sup>27</sup>, che stabilisce norme a livello UE riguardanti i contratti di credito ai consumatori. Inoltre, la presente direttiva non dovrebbe applicarsi a determinati tipi di contratti di credito in cui il credito sia concesso da un datore di lavoro ai suoi dipendenti in determinate circostanze, come già previsto dalla direttiva 2008/48/CE.
- (10) La presente direttiva non dovrebbe applicarsi a quei contratti di credito che saranno rimborsati dai corrispettivi di vendita di un immobile e il cui obiettivo primario è quello di facilitare il consumo (ad esempio di prodotti di *equity release* o di altri

---

<sup>26</sup> GU L 124 del 20.5.2003, pag. 36.

<sup>27</sup> GU L 133 del 22.5.2008, pag. 66.



prodotti specializzati equivalenti). Tali contratti di credito hanno caratteristiche specifiche che vanno al di là del campo di applicazione della presente direttiva. La valutazione del merito di credito del mutuatario, ad esempio, non è pertinente, in quanto i pagamenti vengono effettuati dal creditore al mutuatario piuttosto che al contrario. Tale operazione richiederebbe, tra l'altro, informazioni precontrattuali sostanzialmente diverse. Inoltre, altri prodotti quali ad esempio le *home reversion* (vendita della nuda proprietà), che hanno funzioni comparabili ai *reverse mortgage* o ai *lifetime mortgage* (prestiti vitalizi ipotecari), non implicano l'erogazione del credito, e quindi resterebbero fuori dal campo d'applicazione della presente direttiva. La presente direttiva tuttavia dovrebbe applicarsi ai prestiti garantiti il cui obiettivo primario è quello di agevolare l'acquisto di un immobile, compresi quei prestiti che non richiedono il rimborso del capitale o quelli il cui obiettivo consiste nel fornire un finanziamento temporaneo tra la vendita di un immobile e l'acquisto di un altro.

- (11) Per ragioni di certezza giuridica, il quadro UE in materia di contratti di credito relativi a immobili residenziali dovrebbe essere coerente con gli altri atti dell'UE e complementare ad essi, in particolare nei settori della protezione dei consumatori e della vigilanza prudenziale. Le definizioni di termini essenziali quali "consumatore", "creditore", "intermediario del credito", "contratti di credito" e "supporto durevole", nonché concetti chiave usati nelle informazioni di base per designare le caratteristiche finanziarie dei crediti, quali il costo totale del credito per il consumatore, l'importo totale che il consumatore deve pagare, il tasso annuo effettivo globale e il tasso debitore dovrebbero essere in linea con la direttiva 2008/48/CE, in modo che la stessa terminologia si riferisca alle stesse cose, indipendentemente dal fatto che si tratti di un credito al consumo o di un credito relativo a immobili residenziali. Nel recepire la presente direttiva, pertanto, gli Stati membri dovrebbero garantire coerenza di applicazione e di interpretazione.
- (12) Per garantire ai consumatori del settore creditizio un quadro coerente e per ridurre al minimo gli oneri amministrativi per i creditori e gli intermediari del credito, la struttura della presente direttiva dovrebbe seguire quella della direttiva 2008/48/CE, in particolare i principi che stabiliscono che le informazioni contenute nella pubblicità relativa ai contratti di credito concernenti immobili residenziali dovrebbero essere fornite al consumatore con un esempio rappresentativo, che al consumatore dovrebbero essere fornite informazioni precontrattuali dettagliate su un prospetto informativo standardizzato, che il consumatore dovrebbe ricevere spiegazioni adeguate prima della conclusione del contratto di credito e che i creditori dovrebbero valutare il merito di credito del consumatore prima di erogare un prestito. Analogamente, per creare parità di condizioni con le disposizioni garantite dalla direttiva 2008/48/CE, dovrebbe anche essere assicurato ai creditori l'accesso, a condizioni non discriminatorie, alle pertinenti banche dati relative ai crediti. In maniera analoga alla direttiva 2008/48/CE, la presente direttiva dovrebbe garantire che tutti i creditori che offrono contratti di credito relativi a immobili residenziali siano sottoposti a registrazione, autorizzazione e vigilanza, e dovrebbe introdurre requisiti relativi all'instaurazione di meccanismi di risoluzione extragiudiziale delle controversie e all'accesso a tali meccanismi.
- (13) La presente direttiva dovrebbe andare ad integrare la direttiva 2002/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 settembre 2002, concernente la

commercializzazione a distanza dei servizi finanziari e che modifica la direttiva 90/619/CEE del Consiglio e le direttive 97/7/CE e 98/27/CE<sup>28</sup>, che disciplina il diritto di recesso e impone che il consumatore sia informato dell'esistenza o della mancanza del diritto di recesso stesso. Tuttavia, benché la direttiva 2002/65/CE preveda la possibilità per il prestatore di comunicare le informazioni precontrattuali dopo la conclusione del contratto, ciò non sarebbe adeguato per i contratti di credito relativi ad immobili residenziali, data la rilevanza dell'impegno finanziario per il consumatore. Inoltre, come previsto dalla direttiva 85/577/CEE, del 20 dicembre 1985, per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali (direttiva sulle vendite a domicilio)<sup>29</sup>, i consumatori dovrebbero godere del diritto di recesso dai contratti di credito relativi ad immobili residenziali conclusi fuori dai locali commerciali e dovrebbero essere informati dell'esistenza di tale diritto.

- (14) Allo stesso tempo, è importante tenere conto delle specificità dei contratti di credito relativi a immobili residenziali, che giustificano un approccio differenziato. Data la natura dei contratti di credito relativi a immobili residenziali e le conseguenze che essi possono avere per il consumatore, il materiale pubblicitario e le informazioni precontrattuali personalizzate dovrebbero includere specifiche avvertenze sui rischi, ad esempio sulla natura della garanzia e sulle implicazioni legate alla sua sottoscrizione. Sulla base di ciò che nel settore dei mutui relativi ad immobili residenziali già si faceva su base volontaria, accanto alle informazioni precontrattuali personalizzate dovrebbero essere rese disponibili in permanenza anche informazioni precontrattuali generali. Un approccio differenziato è inoltre dettato dall'opportunità di tenere conto degli insegnamenti tratti dalla crisi finanziaria e dalla necessità di garantire che il prestito avvenga in maniera sana. A questo proposito, per la valutazione del merito di credito sarebbe opportuno prevedere disposizioni più rigide rispetto al credito al consumo, esigere dagli intermediari del credito informazioni più precise circa il loro status e le relazioni con i creditori, per portare alla luce eventuali conflitti di interesse, e garantire che tutti gli operatori coinvolti nell'emissione di contratti di credito relativi a immobili residenziali siano debitamente autorizzati, registrati e sottoposti a vigilanza.
- (15) Gli intermediari spesso operano anche in attività diverse dall'intermediazione creditizia, in particolare in attività di intermediazione assicurativa o servizi di investimento. La presente direttiva, pertanto, dovrebbe anche garantire coerenza con la direttiva 2002/92/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 dicembre 2002, sull'intermediazione assicurativa<sup>30</sup>, nonché con la direttiva 2004/39/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 21 aprile 2004, relativa ai mercati degli strumenti finanziari, che modifica le direttive 85/611/CEE e 93/6/CEE del Consiglio e la direttiva 2000/12/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e che abroga la direttiva 93/22/CEE del Consiglio<sup>31</sup>. In particolare, i requisiti prudenziali per gli intermediari dovrebbero essere sostanzialmente in linea con la direttiva 2002/92/CE, in modo da semplificare il processo di costituzione come intermediario del credito e l'esercizio dell'attività a livello transfrontaliero.

---

<sup>28</sup> GU L 271 del 9.10.2002, pag. 16.

<sup>29</sup> GU L 372 del 31.12.1985, pag. 31.

<sup>30</sup> GU L 9 del 15.1.2003, pag. 3.

<sup>31</sup> GU L 145 del 30.4.2004, pag. 1.

- (16) Il quadro giuridico applicabile dovrebbe dare ai consumatori fiducia nel fatto che i creditori e gli intermediari del credito operano nel migliore interesse del consumatore. Per assicurarsi la fiducia dei consumatori è essenziale garantire un elevato livello di equità, onestà e professionalità del settore. Mentre la presente direttiva dovrebbe richiedere alle persone giuridiche operanti nel settore di dimostrare conoscenze e competenze, gli Stati membri dovrebbero essere liberi di introdurre o mantenere l'applicabilità di tali requisiti alle persone fisiche.
- (17) I creditori e gli intermediari del credito fanno spesso ricorso ad annunci pubblicitari, annunciando frequentemente condizioni speciali, per attirare i consumatori verso un particolare prodotto. I consumatori dovrebbero pertanto essere protetti contro pratiche pubblicitarie sleali o fuorvianti, e dovrebbero avere la possibilità di raffrontare le offerte pubblicitarie. Per consentire ai consumatori di raffrontare offerte diverse, è necessario prevedere disposizioni specifiche circa la pubblicità di contratti di credito relativi ad immobili residenziali e stabilire un elenco di elementi da includere nel materiale di pubblicità e marketing diretto ai consumatori. Tali disposizioni tengono conto delle specificità dei contratti di credito relativi agli immobili residenziali, ad esempio del fatto che se il consumatore non rimborsa il prestito, rischia di perdere l'immobile. Gli Stati membri dovrebbero conservare la facoltà di introdurre o mantenere nella legislazione nazionale requisiti relativi agli annunci pubblicitari che non contengono informazioni sul costo del credito.
- (18) La pubblicità tende a concentrarsi in particolare su uno o più prodotti, mentre invece i consumatori dovrebbero poter decidere sulla base della conoscenza di tutta la gamma dei prodotti di credito offerti. A questo proposito le informazioni generali svolgono un ruolo importante in quanto mettono il consumatore a conoscenza di tutta la gamma di prodotti e servizi offerti da un particolare creditore o intermediario del credito e gli consentono di scoprirne le principali caratteristiche. I consumatori dovrebbero pertanto avere la possibilità di accedere in qualsiasi momento alle informazioni generali sui prodotti di credito disponibili. Essi dovrebbero inoltre ricevere informazioni personalizzate in tempo utile, prima della conclusione del contratto di credito, in modo da poter raffrontare e riflettere sulle caratteristiche dei prodotti di credito.
- (19) Per garantire la parità di condizioni e per far sì che la decisione del consumatore si basi sui dettagli dei prodotti di credito offerti piuttosto che sul canale di distribuzione attraverso cui tali prodotti sono diffusi, i consumatori dovrebbero ricevere informazioni sul credito a prescindere dal fatto che stiano o meno trattando direttamente con il creditore o con l'intermediario del credito.
- (20) La raccomandazione della Commissione 2001/193/CE sull'informativa precontrattuale fornita ai consumatori dagli istituti di credito che offrono mutui per la casa di abitazione<sup>32</sup> ha avallato il codice di condotta volontario concordato nel 2001 tra le associazioni e le federazioni che rappresentano prestatori e consumatori, che contiene un Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS). Tale prospetto fornisce al mutuatario informazioni personalizzate sul contratto di credito. Nella raccomandazione la Commissione si è impegnata a verificare il rispetto del codice e a valutarne l'efficacia, nonché a ipotizzare l'introduzione di disposizioni legislative vincolanti qualora i termini della raccomandazione non fossero pienamente rispettati.

---

<sup>32</sup> GU L 69 del 10.3.2001, pag. 25.

Gli elementi raccolti dalla Commissione da allora dimostrano la necessità di rivedere il contenuto e la presentazione dell'ESIS per garantire che questo sia chiaro e comprensibile e che contenga tutte le informazioni ritenute rilevanti per i consumatori. Il contenuto e la struttura dell'ESIS dovrebbero integrare i miglioramenti necessari individuati nel corso dei test compiuti presso i consumatori in tutti gli Stati membri. La struttura del prospetto (in particolare l'ordine delle informazioni) dovrebbe essere rivista, la formulazione dovrebbe essere più semplice, sezioni quali "tasso nominale" e "tasso annuo effettivo globale" dovrebbero essere accorpate e dovrebbero essere aggiunte altre sezioni, quali "conciliatore terzo" e "rischi e avvertenze".

- (21) Per garantire la massima trasparenza possibile e per evitare abusi derivanti da possibili conflitti di interesse quando i consumatori si avvalgono dei servizi degli intermediari del credito, questi ultimi dovrebbero essere soggetti a determinati obblighi di diffusione delle informazioni, prima di prestare i propri servizi. Tali informazioni dovrebbero comprendere l'identità degli intermediari del credito e le loro relazioni con i creditori, precisando ad esempio se gli intermediari del credito si interessano ai prodotti di un'ampia gamma di creditori o solo di un numero più ristretto di essi. Gli intermediari del credito che non sono vincolati a un creditore o a un gruppo di creditori dovrebbero inoltre informare i consumatori circa l'esistenza di commissioni a carico dei creditori per conto dei quali stanno operando e delle possibili variazioni di tali commissioni.
- (22) È possibile che il consumatore abbia bisogno di ulteriore assistenza per decidere quale contratto di credito, tra quelli proposti, sia il più adatto alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria. I creditori e - nei casi in cui l'operazione si svolga tramite un intermediario del credito - gli intermediari del credito dovrebbero assicurare tale assistenza sui prodotti creditizi che essi offrono al consumatore. Al consumatore dovrebbero pertanto essere spiegate in modo personalizzato tanto le pertinenti informazioni quanto le caratteristiche essenziali dei prodotti offerti, affinché egli possa comprenderne i potenziali effetti sulla sua situazione economica. Gli Stati membri dovrebbero poter stabilire in quale momento e in quale misura tali spiegazioni debbano essere fornite al consumatore, tenendo conto delle circostanze particolari in cui il credito è offerto, del bisogno di assistenza del consumatore e della natura dei singoli prodotti creditizi offerti.
- (23) Al fine di promuovere l'instaurazione e il funzionamento del mercato interno e di garantire ai consumatori un elevato grado di tutela in tutta l'Unione, è necessario assicurare la comparabilità delle informazioni riguardanti i tassi annui effettivi globali in tutta l'UE. Il costo totale del credito per il consumatore dovrebbe comprendere tutti i costi legati al contratto di credito che il consumatore deve pagare, escluse le spese notarili. Dovrebbe pertanto comprendere gli interessi, le commissioni, le imposte, le spese per gli intermediari del credito e tutte le altre spese, nonché il costo dell'assicurazione o di altri prodotti accessori, laddove essi siano obbligatori per ottenere il credito alle condizioni contrattuali offerte. Poiché nella fase precontrattuale il tasso annuo effettivo globale può essere indicato soltanto tramite un esempio, quest'ultimo dovrebbe essere rappresentativo. Esso dovrebbe pertanto corrispondere, per esempio, alla durata media e all'importo totale del credito concesso per il tipo di contratto di credito in questione. Vista la complessità del calcolo del tasso annuo effettivo globale (ad esempio per i crediti basati su tassi di interesse variabili o su un piano di ammortamento non ordinario) e data la necessità di adattarsi all'innovazione dei prodotti, potrebbero essere impiegati standard tecnici di regolamentazione per

modificare o specificare il metodo di calcolo del tasso annuo effettivo globale. La definizione del tasso annuo effettivo globale e la metodologia applicata per calcolarlo contenute nella presente direttiva dovrebbero essere le stesse rispetto alla direttiva 2008/48/CE, per facilità di comprensione e raffronto da parte dei consumatori. Tali definizioni e metodologie, tuttavia, potranno differire in futuro, qualora la direttiva 2008/48/CE fosse successivamente modificata. Gli Stati membri sono liberi di mantenere o introdurre divieti relativi a modifiche unilaterali del tasso debitore apportate dal creditore.

- (24) La valutazione del merito di credito dovrebbe tener conto di tutti i fattori che potrebbero influenzare la capacità del consumatore di effettuare rimborsi per l'intera durata del prestito, compreso, ma non solo, il reddito del consumatore, le spese regolari, il *credit score* (punteggio che determina l'affidabilità creditizia), la storia dei crediti passati, la capacità di gestire gli adeguamenti dei tassi di interesse ed altri impegni di credito in essere. Per approfondire i vari elementi di cui si può tener conto nella valutazione del merito di credito possono essere necessarie ulteriori misure. Gli Stati membri possono dare orientamenti circa il metodo ed i criteri da applicare per valutare il merito di credito di un consumatore, ad esempio stabilendo limiti sul rapporto mutuo concesso/valore dell'immobile o sul rapporto mutuo concesso/reddito percepito.
- (25) L'esito negativo della valutazione del merito di credito dovrebbe indicare al creditore che il consumatore non è in grado di rimborsare il credito; il creditore non dovrebbe pertanto concedere il credito. Tale esito negativo può essere legato a numerose ragioni, tra cui - ma non solo - la consultazione di una banca dati o un *credit score* negativo. Una valutazione positiva del merito di credito non dovrebbe costituire un obbligo per il creditore ad erogare il credito.
- (26) Per facilitare la valutazione del merito di credito i consumatori dovrebbero fornire al creditore o all'intermediario del credito tutte le informazioni disponibili sulla loro situazione finanziaria. Il consumatore, tuttavia, non dovrebbe essere penalizzato qualora non fosse in grado di fornire determinate informazioni o valutazioni circa la futura evoluzione della sua situazione finanziaria. Quando i consumatori forniscono consapevolmente informazioni non complete o non accurate, gli Stati membri dovrebbero poter stabilire le opportune sanzioni.
- (27) La consultazione di una banca dati relativa ai crediti è un elemento utile nella valutazione del merito di credito. Alcuni Stati membri impongono ai creditori di valutare il merito creditizio del consumatore consultando una banca dati pertinente. Anche i creditori dovrebbero poter consultare la banca dati per l'intera durata del prestito, allo scopo di individuare e valutare il potenziale di inadempimento. Qualora tale potenziale fosse evidente o oggettivamente dimostrato, il creditore dovrebbe contattare il consumatore per discutere le varie alternative disponibili per evitare la possibilità di inadempimento, come ad esempio la ristrutturazione delle scadenze del debito. In ogni caso il creditore non dovrebbe ipotizzare il ritiro del credito senza avere prima studiato con il consumatore tutte le possibili alternative per evitare l'inadempimento. A norma della direttiva 95/46/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 ottobre 1995, relativa alla tutela delle persone fisiche con riguardo al

trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati<sup>33</sup>, i consumatori debbono essere informati dai creditori prima della consultazione della banca dati relativa ai crediti e debbono avere il diritto di accedere ai dati personali che li riguardano contenuti in tale banca dati in modo da poter, se del caso, rettificarli, cancellarli o bloccarli qualora siano inesatti o trattati in modo illegittimo.

- (28) Al fine di evitare distorsioni della concorrenza tra i creditori, sarebbe opportuno garantire a tutti i creditori (compresi gli enti creditizi o non creditizi che offrono contratti di credito relativi a immobili residenziali), a condizioni non discriminatorie, l'accesso a tutte le banche dati relative ai crediti, private o pubbliche, contenenti dati relativi ai consumatori. Tali condizioni, pertanto, non dovrebbero includere il requisito di essere costituiti come enti creditizi. Le condizioni di accesso, quali i costi di accesso o la necessità che ciascuna richiesta di informazioni sia basata su una richiesta di credito, continuerebbero ad essere valide. Gli Stati membri sono liberi di stabilire se, nelle loro giurisdizioni, anche gli intermediari del credito possono avere accesso a tali banche dati.
- (29) Qualora una domanda di credito sia stata rifiutata a seguito della consultazione di una banca dati o della mancanza di informazioni in tale banca, il creditore dovrebbe informare il consumatore degli estremi della banca dati consultata e di ogni altro elemento richiesto dalla direttiva 95/46/CE in modo da consentire al consumatore di esercitare il suo diritto di accesso e, se del caso, rettificare, cancellare o bloccare i dati personali che lo riguardano ivi trattati. Qualora una domanda di credito sia stata rifiutata a seguito di una decisione automatica o di metodi sistematici quali sistemi di *credit scoring*, il creditore dovrebbe informarne il consumatore e spiegare la logica della decisione e le disposizioni che gli consentono di chiedere la revisione manuale della decisione automatica. Tuttavia, il creditore non dovrebbe essere tenuto a fornire tali informazioni se altre norme legislative UE lo vietano, per esempio le norme in materia di riciclaggio dei proventi di attività illecite e di finanziamento del terrorismo. Inoltre, tali informazioni non dovrebbero essere fornite se fossero in contrasto con obiettivi di ordine pubblico o di pubblica sicurezza quali la prevenzione, l'indagine, l'accertamento o il perseguimento di un reato.
- (30) La presente direttiva tratta l'uso dei dati personali nel contesto della valutazione del merito di credito del consumatore. Per garantire la protezione dei dati personali, la direttiva 95/46/CE si applica alle attività di trattamento dati svolte nel contesto di tali valutazioni.
- (31) Per poter comprendere la natura del servizio offerto, il consumatore dovrebbe essere informato circa gli elementi che costituiscono una raccomandazione personalizzata su contratti di credito adeguati ai suoi bisogni specifici e alla sua situazione finanziaria ("consulenza"), e circa le condizioni alle quali questa viene o non viene fornita. Per garantire che al consumatore venga presentata una gamma di prodotti corrispondenti ai suoi bisogni ed alla sua situazione, i consulenti dovrebbero attenersi a standard generali. Tale servizio dovrebbe basarsi su un'analisi equa e sufficientemente estesa dei prodotti disponibili sul mercato e su un attento esame della situazione finanziaria del consumatore, delle sue preferenze e dei suoi obiettivi. Questa valutazione dovrebbe basarsi su informazioni aggiornate e ipotesi ragionevoli circa la situazione

---

<sup>33</sup> GUL 281 del 23.11.1995, pag. 31.

del consumatore per l'intera durata del prestito. Gli Stati membri possono chiarire come dovrebbe essere valutata l'adeguatezza di un determinato prodotto per un consumatore nel quadro dell'offerta di consulenza.

- (32) La capacità di un consumatore di rimborsare il debito prima della scadenza del contratto di credito può svolgere un ruolo importante nel promuovere la concorrenza sul mercato unico e la libera circolazione dei cittadini dell'UE. Tuttavia, tra i principi e le condizioni nazionali alle quali i consumatori possono rimborsare e le condizioni alle quali il rimborso anticipato può avvenire esistono differenze sostanziali. Data la varietà dei meccanismi di finanziamento ipotecario e la gamma di prodotti disponibili, determinati standard a livello UE relativi al rimborso anticipato del credito sono essenziali per garantire ai consumatori la possibilità di liberarsi dei loro obblighi prima della data concordata nel contratto di credito e per dare loro la fiducia necessaria a cercare i prodotti più adatti ai loro bisogni. Gli Stati membri dovrebbero quindi garantire, o per via legislativa o attraverso clausole contrattuali, che i consumatori abbiano – per legge o per contratto – il diritto di effettuare il rimborso anticipato. Gli Stati membri, tuttavia, dovrebbero poter definire le condizioni per l'esercizio di tale diritto. Tra queste condizioni possono figurare restrizioni temporali sull'esercizio del diritto, trattamenti diversi a seconda del tipo di tasso debitore (fisso o variabile), restrizioni relative alle condizioni alle quali il diritto può essere esercitato. Gli Stati membri potrebbero altresì prevedere che il creditore abbia diritto ad un indennizzo equo ed obiettivamente giustificato per i potenziali costi direttamente connessi al rimborso anticipato del credito. In ogni caso, se il rimborso anticipato cade in un periodo per il quale il tasso debitore è fisso, l'esercizio del diritto può essere subordinato all'esistenza di uno speciale interesse da parte del consumatore, ad esempio in caso di divorzio o disoccupazione. Se uno Stato membro sceglie di stabilire tali condizioni, esse non dovrebbero rendere l'esercizio del diritto eccessivamente difficile o oneroso per il consumatore.
- (33) Benché gli intermediari del credito svolgano un ruolo essenziale nella distribuzione dei contratti di credito relativi agli immobili residenziali nell'UE, tra le disposizioni nazionali relative alle norme di comportamento per gli intermediari del credito e quelle relative alla vigilanza di questi ultimi sussistono differenze sostanziali, che ostacolano l'accesso e l'esercizio delle attività degli intermediari del credito sul mercato interno. Il fatto che gli intermediari del credito non possano operare liberamente in tutta l'UE ostacola il corretto funzionamento del mercato unico dei contratti di credito relativi ad immobili residenziali. Pur riconoscendo l'eterogeneità degli operatori coinvolti nell'intermediazione creditizia, determinati standard a livello UE sono essenziali per garantire un elevato livello di professionalità e servizio.
- (34) Gli intermediari del credito dovrebbero essere registrati presso l'autorità competente dello Stato membro nel quale hanno la propria residenza o la propria sede principale, a condizione di essere stati autorizzati sulla base di rigorosi requisiti professionali attinenti alla competenza, all'onorabilità e alla copertura della responsabilità civile professionale. Per promuovere la fiducia dei consumatori nei confronti degli intermediari del credito, gli Stati membri dovrebbero garantire che gli intermediari del credito autorizzati siano sottoposti ad una vigilanza continua e completa da parte dell'autorità competente dello Stato membro di origine. Tali requisiti dovrebbero applicarsi almeno a livello degli intermediari del credito in quanto persone giuridiche. Gli Stati membri, tuttavia, possono chiarire se questi requisiti per l'autorizzazione e la

successiva registrazione si applichino anche alle persone fisiche, ossia ai singoli dipendenti dell'intermediario del credito.

- (35) Tali requisiti di registrazione e di autorizzazione dovrebbero consentire agli intermediari del credito di operare in altri Stati membri secondo i principi della libertà di stabilimento e della libera prestazione dei servizi, previo espletamento di un'adeguata procedura di notificazione tra le autorità competenti. Anche nei casi in cui gli Stati membri decidano di registrare e autorizzare tutti i singoli dipendenti dell'intermediario del credito, l'attività di prestazione di servizi dovrebbe essere notificata sulla base dell'intermediario del credito piuttosto che del singolo dipendente.
- (36) Per garantire la parità di condizioni tra i creditori e per promuovere la stabilità finanziaria - e in attesa di una maggiore armonizzazione - gli Stati membri dovrebbero assicurarsi che vengano misure appropriate per l'autorizzazione, la registrazione e la vigilanza degli enti non creditizi che offrono contratti di credito relativi a immobili residenziali. Per ragioni di proporzionalità la presente direttiva non dovrebbe stabilire condizioni dettagliate per l'autorizzazione, la registrazione e la vigilanza dei creditori che offrono tali contratti di credito ma che non sono enti creditizi secondo la definizione della direttiva 2006/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio<sup>34</sup>. Nell'UE, infatti, il numero di tali enti è attualmente limitato, come del resto è la loro quota di mercato ed il numero di Stati membri nei quali operano, in particolare dopo la crisi finanziaria. Per la stessa ragione, la presente direttiva non dovrebbe prevedere l'introduzione di un regime di passaporto per tali enti.
- (37) È opportuno che gli Stati membri stabiliscano norme relative alle sanzioni da applicare in caso di violazione delle disposizioni nazionali adottate a norma della presente direttiva e ne garantiscano l'attuazione. Benché la scelta delle sanzioni sia lasciata alla discrezionalità degli Stati membri, le sanzioni previste dovrebbero essere effettive, proporzionate e dissuasive.
- (38) Per la risoluzione di dispute derivanti dai diritti e dagli obblighi di cui alla presente direttiva tra i fornitori di contratti di credito relativi a immobili residenziali e i consumatori, nonché tra gli intermediari del credito e i consumatori, i consumatori dovrebbero avere accesso a procedure di reclamo e ricorso extragiudiziali.
- (39) Per tener conto dell'andamento dei mercati dei crediti per immobili residenziali o dell'evoluzione dei prodotti creditizi, nonché di fenomeni economici quali l'inflazione, e per dare ulteriori spiegazioni su come rispondere ad alcuni dei requisiti contenuti nella presente direttiva, la Commissione dovrebbe poter adottare atti delegati a norma dell'articolo 290 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea. In particolare, la Commissione dovrebbe essere autorizzata ad adottare atti delegati per specificare i dettagli relativi ai requisiti professionali applicabili ai dipendenti dei creditori ed agli intermediari del credito, per precisare i criteri applicati per valutare il merito di credito del consumatore e per garantire che i prodotti di credito non siano inadeguati per il consumatore, e per armonizzare ulteriormente termini chiave quali "inadempimento", i criteri di registrazione e le condizioni di elaborazione dei dati da applicare alle banche dati relative ai crediti.

---

<sup>34</sup> GU L 177 del 30.6.2006, pag. 1.



- (40) Per tener conto dell'andamento dei mercati dei crediti relativi a immobili residenziali, compresi i prodotti disponibili, la Commissione dovrebbe essere abilitata ad adottare atti delegati a norma dell'articolo 290 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea per modificare il contenuto delle informazioni di base da includere nella pubblicità, il contenuto e il formato del Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS), il contenuto delle informazioni fornite dagli intermediari del credito, la formula e le ipotesi usate per calcolare il tasso annuale effettivo globale ed i criteri di cui tener conto per la valutazione del merito di credito del consumatore.
- (41) Per tener conto di fenomeni economici quali l'inflazione e l'andamento dei mercati dei contratti di credito relativi a immobili residenziali, la Commissione dovrebbe poter stipulare l'importo monetario minimo dell'assicurazione della responsabilità civile professionale o di garanzie analoghe per gli intermediari del credito, adottando standard tecnici di regolamentazione.
- (42) Per far sì che gli intermediari del credito possano prestare più facilmente i propri servizi a livello transfrontaliero, ai fini di cooperazione, scambio di informazioni e risoluzione delle controversie tra autorità competenti, le autorità competenti responsabili dell'autorizzazione e vigilanza degli intermediari del credito dovrebbero essere quelle che operano nel quadro dell'EBA, come stabilito all'articolo 4, paragrafo 2 del regolamento (UE) n. 1093/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 novembre 2010, che istituisce l'Autorità europea di vigilanza (Autorità bancaria europea)<sup>35</sup>.
- (43) Il Parlamento europeo e il Consiglio dovrebbero disporre di due mesi dalla data di notifica per muovere obiezioni riguardo a un atto delegato. Su iniziativa del Parlamento europeo o del Consiglio, è opportuno che tale periodo possa essere prorogato di un mese in relazione ad argomenti particolarmente problematici. Occorre dare inoltre al Parlamento europeo e al Consiglio la possibilità di informare le altre istituzioni della loro intenzione di non sollevare obiezioni.
- (44) Il buon funzionamento della presente direttiva dovrà essere verificato, come anche il progresso nella creazione di un mercato interno caratterizzato da una protezione elevata del consumatore nei confronti dei contratti di credito relativi agli immobili residenziali. La Commissione dovrebbe pertanto riesaminare la direttiva cinque anni dopo il termine stabilito per il suo recepimento. Il riesame dovrebbe prevedere, tra l'altro, un'analisi dell'evoluzione del mercato per gli enti non creditizi che forniscono contratti di credito relativi ad immobili residenziali e una valutazione della necessità di ulteriori misure, tra le quali un regime di passaporto per tali enti non creditizi, una valutazione della necessità di introdurre diritti e obblighi rispetto alla fase postcontrattuale dei contratti di credito, e una valutazione dell'opportunità di estendere il campo di applicazione fino a includere la concessione di prestiti a piccole società.
- (45) Iniziative intraprese dai soli Stati membri rischiano di dar vita a regolamentazioni diverse, che potrebbero compromettere o creare nuovi ostacoli al buon funzionamento del mercato interno. Poiché l'obiettivo di un mercato interno dei contratti di credito per gli immobili residenziali efficiente, competitivo e caratterizzato da un livello elevato di protezione del consumatore non può essere realizzato in misura sufficiente dagli

---

<sup>35</sup> GUL 331 del 15.12.2010, pag. 12.

Stati membri e quindi, in ragione dell'efficacia dell'azione, può essere realizzato meglio a livello UE, l'UE può intervenire, conformemente al principio di sussidiarietà, di cui all'articolo 5 del trattato. La presente direttiva non va al di là di quanto necessario per conseguire tali obiettivi in ottemperanza al principio di proporzionalità enunciato nello stesso articolo.

- (46) Conformemente al punto 34 dell'accordo interistituzionale "Legiferare meglio"<sup>36</sup>, gli Stati membri sono incoraggiati a redigere e a rendere pubblici, nell'interesse proprio e dell'Unione, prospetti indicanti, per quanto possibile, la concordanza tra la presente direttiva e i provvedimenti di recepimento,

HANNO ADOTTATO LA PRESENTE DIRETTIVA:

## **Capo 1**

### **Oggetto, ambito di applicazione, definizioni e autorità competenti**

#### *Articolo 1* *Oggetto*

La presente direttiva si propone di definire un quadro per alcuni aspetti delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri concernenti contratti di credito relativi a immobili residenziali per i consumatori e alcuni aspetti dei requisiti prudenziali e di vigilanza per gli intermediari del credito e i creditori.

#### *Articolo 2* *Ambito di applicazione*

1. La presente direttiva si applica ai seguenti contratti di credito:
  - 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 legato ai beni immobili residenziali;
  - b) contratti di credito finalizzati all'acquisto o alla conservazione di diritti di proprietà su un terreno o un immobile residenziale costruito o progettato;
  - c) contratti di credito finalizzati alla ristrutturazione dell'immobile residenziale che un soggetto possiede o intende acquisire, che non rientrano nella direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008.
  
2. La presente direttiva non si applica ai seguenti contratti di credito:
  - a) contratti di credito che saranno rimborsati dai corrispettivi di vendita di un immobile;

---

<sup>36</sup> GU C 321 del 31.12.2003, pag. 1.

- b) contratti di credito mediante i quali un datore di lavoro, al di fuori della sua attività principale, concede ai dipendenti crediti senza interessi o a tassi annui effettivi globali inferiori a quelli prevalenti sul mercato, purché tali crediti non siano offerti al pubblico in genere.

### *Articolo 3* *Definizioni*

Ai fini della presente direttiva si applicano le seguenti definizioni:

- a) "consumatore": un consumatore rispondente alla definizione di cui all'articolo 3, lettera a), della direttiva 2008/48/CE;
- b) "creditore": una persona fisica o giuridica che concede o s'impegna a concedere crediti ai sensi dell'articolo 2 nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale;
- c) "contratto di credito": un contratto in base al quale il creditore, direttamente o tramite un intermediario del credito, concede o s'impegna a concedere al consumatore un credito ai sensi dell'articolo 2 sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra agevolazione finanziaria analoga;
- d) "servizio accessorio": un servizio finanziario offerto al consumatore dal creditore o dall'intermediario del credito in relazione al contratto di credito;
- e) "intermediario del credito": una persona fisica o giuridica che non agisce come creditore e che, nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale, dietro versamento di un compenso, che può essere costituito da una somma di denaro o da qualsiasi altro vantaggio economico pattuito,
- (i) propone ai consumatori contratti di credito ai sensi dell'articolo 2;
  - (ii) assiste i consumatori svolgendo attività preparatorie alla conclusione di contratti di credito ai sensi dell'articolo 2 diverse da quelle di cui al punto (i);
  - (iii) conclude con i consumatori contratti di credito ai sensi dell'articolo 2 in nome e per conto del creditore;
- f) "intermediario del credito vincolato": un intermediario del credito che opera in nome e per conto e sotto la piena responsabilità di un solo creditore o un solo gruppo;
- g) "gruppo": ai fini della presente direttiva, creditori che vengono raggruppati per il consolidamento dei conti di cui alla direttiva 83/349/CEE<sup>37</sup>;
- h) "ente creditizio": un ente creditizio rispondente alla definizione di cui all'articolo 4, paragrafo 1, della direttiva 2006/48/CE;

---

<sup>37</sup> GUL 193 del 18.7.1993, pag. 1.

- i) "ente non creditizio": una persona fisica o giuridica che concede o s'impegna a concedere crediti ai sensi dell'articolo 2 nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale e non è un ente creditizio;
- j) "personale": dipendenti del creditore o dell'intermediario del credito che hanno contatti con i consumatori ed esercitano le attività di cui alla presente direttiva;
- k) "costo totale del credito per il consumatore": costo totale del credito per il consumatore rispondente alla definizione di cui all'articolo 3, lettera g), della direttiva 2008/48/CE;
- l) "importo totale che il consumatore è tenuto a pagare": importo totale che il consumatore è tenuto a pagare rispondente alla definizione di cui all'articolo 3, lettera h), della direttiva 2008/48/CE;
- m) "tasso annuo effettivo globale": costo totale del credito per il consumatore espresso in percentuale annua dell'importo totale del credito, se del caso includendo i costi di cui all'articolo 12, paragrafo 2;
- n) "tasso debitore": tasso debitore rispondente alla definizione di cui all'articolo 3, lettera j), della direttiva 2008/48/CE;
- o) "valutazione del merito creditizio": valutazione della capacità di un consumatore di far fronte ai propri debiti;
- p) "supporto durevole": supporto durevole rispondente alla definizione di cui all'articolo 3, lettera m), della direttiva 2008/48/CE;
- q) "Stato membro d'origine":
  - (i) se il creditore o l'intermediario del credito è una persona fisica, lo Stato membro nel quale risiede e nel quale esercita l'attività;
  - (ii) se il creditore o l'intermediario del credito è una persona giuridica, lo Stato membro nel quale è situata la sua sede legale oppure, qualora a norma del proprio diritto nazionale esso non abbia una sede legale, lo Stato membro nel quale è situata la sua sede principale;
- r) "Stato membro ospitante": lo Stato membro in cui il creditore o l'intermediario del credito ha una succursale o presta servizi.

#### *Articolo 4* *Autorità competenti*

1. Gli Stati membri designano le autorità competenti abilitate a garantire l'applicazione della presente direttiva e assicurano che esse siano dotate di tutti i poteri necessari all'adempimento delle loro funzioni.

Gli Stati membri assicurano che le autorità designate in quanto competenti per garantire l'applicazione degli articoli 18, 19, 20 e 21 della presente direttiva rientrino

nelle categorie di cui all'articolo 4, paragrafo 2, del regolamento (UE) n. 1093/2010 che istituisce l'Autorità europea di vigilanza (Autorità bancaria europea).

Gli Stati membri informano la Commissione circa la designazione delle autorità competenti, indicando l'eventuale ripartizione delle funzioni tra le diverse autorità.

2. Qualora nel suo territorio esistano più autorità competenti, lo Stato membro provvede a far sì che queste operino in stretta collaborazione per garantire l'efficace espletamento delle rispettive funzioni.

## **Capo 2**

### **Condizioni applicabili ai creditori e agli intermediari del credito**

#### *Articolo 5*

##### *Norme di comportamento da rispettare quando si concedono crediti ai consumatori*

1. Gli Stati membri esigono che, quando concedono prestiti ai consumatori o forniscono loro servizi di intermediazione o di consulenza relativi a prestiti, e, se del caso, servizi accessori, il creditore o l'intermediario del credito agiscano in maniera onesta, equa e professionale, nel migliore interesse dei consumatori.
2. Gli Stati membri provvedono affinché la maniera in cui i creditori remunerano il proprio personale e gli intermediari del credito interessati, nonché la maniera in cui gli intermediari del credito remunerano il proprio personale non rechino pregiudizio all'obbligo di agire nel migliore interesse dei consumatori, come previsto al paragrafo 1.

#### *Articolo 6*

##### *Requisiti di competenza minimi*

1. Gli Stati membri d'origine provvedono affinché:
  - a) il personale dei creditori e degli intermediari del credito abbia un livello di conoscenza e di competenza adeguato per proporre o erogare contratti di credito ai sensi dell'articolo 2, o per esercitare l'attività di intermediario del credito ai sensi dell'articolo 3, lettera e). Quando la conclusione di un contratto di credito include la prestazione di un servizio accessorio ad esso correlato, in particolare un servizio di assicurazione o di investimento, il personale dei creditori e degli intermediari del credito deve avere anche un livello di conoscenza e di competenza adeguato in relazione a tale servizio accessorio, per rispondere ai requisiti di cui all'articolo 19 della direttiva 2004/39/CE ed all'articolo 4 della direttiva 2002/92/CE;
  - b) le persone fisiche che fanno parte del personale dirigente dei creditori e degli intermediari del credito e che sono responsabili dell'intermediazione, consulenza o approvazione dei contratti di credito oppure vi partecipano abbiano un livello di conoscenza e competenza adeguato in relazione ai contratti di credito;

- c) i creditori e gli intermediari del credito siano soggetti ad un controllo inteso a stabilire se i requisiti di cui al paragrafo 1, lettere a) e b) sono rispettati in maniera continua.
2. Gli Stati membri d'origine garantiscono che l'adeguatezza del livello di conoscenza e competenza sia determinata sulla base di qualifiche o esperienze riconosciute.
3. Gli Stati membri d'origine rendono pubblici i criteri da essi stabiliti per assicurare che il personale degli intermediari del credito o dei creditori rispetti i requisiti di competenza richiestigli. Tra tali criteri figura l'elenco delle qualifiche riconosciute.
4. Ai sensi dell'articolo 26 e subordinatamente alle condizioni di cui agli articoli 27 e 28, alla Commissione è delegato il potere di specificare i requisiti di cui ai paragrafi 1 e 2 del presente articolo, in particolare i requisiti necessari per quanto riguarda l'adeguatezza delle conoscenze e delle competenze.

### **Capo 3**

## **Informazioni e pratiche preliminari alla conclusione del contratto di credito**

#### *Articolo 7*

#### *Disposizioni generali in materia di pubblicità e marketing*

Gli Stati membri esigono che le comunicazioni di pubblicità e marketing relative ai contratti di credito di cui all'articolo 2 siano leali, chiare e non ingannevoli ai sensi degli articoli 6 e 7 della direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 maggio 2005, relativa alle pratiche commerciali sleali tra imprese e consumatori nel mercato interno<sup>38</sup>. In particolare, sono vietate formulazioni che possano indurre nel consumatore false aspettative circa la disponibilità o il costo di un credito.

#### *Articolo 8*

#### *Informazioni di base da includere nella pubblicità*

1. Gli Stati membri garantiscono che qualsiasi pubblicità relativa ai contratti di credito di cui all'articolo 2 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.
2. Le informazioni specificano in forma chiara, concisa e ben visibile, con l'impiego di un esempio rappresentativo:
  - a) l'identità del creditore o, se del caso, dell'intermediario del credito;
  - b) il fatto che il prodotto pubblicizzato è un contratto di credito e, se del caso, che è garantito da un'ipoteca o da un'altra garanzia analoga comunemente utilizzata in uno Stato membro sui beni immobili oppure da un diritto legato a beni immobili residenziali;

---

<sup>38</sup> GU L 149 dell'11.6.2005, pag. 22.

- c) il tasso debitore, precisando se fisso o variabile o entrambe le cose, corredato di informazioni dettagliate relative alle spese comprese nel costo totale del credito per il consumatore;
- d) l'importo totale del credito;
- e) il tasso annuo effettivo globale;
- f) la durata del contratto di credito;
- g) l'importo delle rate;
- h) l'importo totale che il consumatore è tenuto a pagare;
- i) un'avvertenza, se del caso, relativa al rischio di perdere l'immobile in caso di non osservanza degli impegni legati al contratto di credito se il credito è garantito da un'ipoteca o da un'altra garanzia analoga comunemente utilizzata in uno Stato membro sui beni immobili oppure da un diritto legato a beni immobili residenziali.

Le informazioni di base sono facilmente leggibili o chiaramente udibili, a seconda del mezzo utilizzato per la pubblicità e il marketing.

- 3. Qualora la conclusione di un contratto riguardante un servizio accessorio connesso con il contratto di credito, in particolare un'assicurazione, sia obbligatoria per ottenere il credito oppure per ottenerlo alle condizioni contrattuali previste e qualora il costo di tale servizio non possa essere determinato in anticipo, anche l'obbligo di ricorrere a detto contratto è indicato in forma chiara, concisa e graficamente evidente, assieme al tasso annuo effettivo globale.
- 4. Ai sensi dell'articolo 26 e subordinatamente alle condizioni di cui agli articoli 27 e 28, alla Commissione è delegato il potere di precisare ulteriormente l'elenco delle informazioni di base da includere nella pubblicità.

In particolare, nell'adottare tali atti delegati la Commissione modifica, ove necessario, l'elenco delle informazioni di base di cui al paragrafo 2, lettere da a) a i), del presente articolo.

- 5. Il presente articolo è applicabile fatta salva la direttiva 2005/29/CE.

#### *Articolo 9* *Informativa precontrattuale*

- 1. Gli Stati membri garantiscono che i creditori o, se del caso, gli intermediari del credito rendano disponibili le informazioni generali relative ai contratti di credito in permanenza, su supporto durevole o sotto forma elettronica.

Le informazioni generali comprendono almeno i seguenti elementi:

- a) l'identità e l'indirizzo geografico del creditore nonché, se del caso, l'identità e l'indirizzo geografico dell'intermediario del credito;

- b) gli scopi per i quali il credito può essere utilizzato;
- c) le forme di garanzia;
- d) la durata dei contratti di credito;
- e) la descrizione dei tipi di credito disponibili, con una breve descrizione delle caratteristiche dei prodotti a tasso fisso e a tasso variabile, comprese le relative implicazioni per il consumatore;
- f) l'indicazione della/e valuta/e nella/e quale/i i crediti sono disponibili, compresa una spiegazione delle implicazioni per il consumatore quando il credito è denominato in una valuta estera;
- g) un esempio indicativo del costo totale del credito per il consumatore e del tasso annuo effettivo globale;
- h) le diverse opzioni disponibili per rimborsare il credito al creditore (compresi numero, frequenza e importo delle rate periodiche di rimborso);
- i) l'eventuale possibilità di rimborso anticipato e, in tal caso, una descrizione delle condizioni alle quali esso è subordinato;
- j) l'eventuale necessità di una perizia sul valore dell'immobile e, in tal caso, chi debba incaricarsi della sua esecuzione;
- k) dettagli su come ottenere informazioni circa sgravi fiscali relativi agli interessi sui contratti di credito o circa altri sussidi pubblici.

2. Gli Stati membri provvedono affinché il creditore e, se del caso, l'intermediario del credito forniscano al consumatore senza indebito ritardo - dopo che il consumatore ha dato le informazioni necessarie circa le sue esigenze, la sua situazione finanziaria e le sue preferenze in conformità con l'articolo 14 - le informazioni personalizzate necessarie a raffrontare i crediti disponibili sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata sull'opportunità di concludere un contratto di credito. Tali informazioni, su supporto cartaceo o su altro supporto durevole, sono fornite mediante il Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS) di cui all'allegato II.

Gli Stati membri garantiscono che quando al consumatore viene proposta un'offerta vincolante per il creditore, tale offerta sia accompagnata da un ESIS. In tali casi gli Stati membri provvedono affinché il contratto di credito non possa essere concluso prima che il consumatore abbia avuto il tempo sufficiente per raffrontare le offerte, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata circa l'opportunità di accettare un'offerta, indipendentemente dalla maniera in cui il contratto sia concluso.

Una volta fornito l'ESIS, si ritiene che il creditore e, se del caso, l'intermediario del credito abbiano soddisfatto i requisiti relativi alle informazioni da fornire al consumatore prima della conclusione del contratto a distanza di cui all'articolo 3 della direttiva 2002/65/CE.



Qualsiasi informazione aggiuntiva che il creditore o, se del caso, l'intermediario del credito desiderasse fornire al consumatore è fornita in un documento distinto che può essere allegato all'ESIS.

3. Ai sensi dell'articolo 26 e subordinatamente alle condizioni di cui agli articoli 27 e 28, alla Commissione è delegato il potere di modificare le informazioni di base di cui al paragrafo 1 del presente articolo nonché il contenuto e il formato dell'ESIS di cui all'allegato II.

In particolare, ove necessario, tali atti delegati:

- a) modificano l'elenco delle informazioni di cui al paragrafo 1 del presente articolo;
  - b) sopprimono alcune delle informazioni elencate nell'allegato II;
  - c) aggiungono altre informazioni all'elenco di cui all'allegato II;
  - d) modificano la presentazione del contenuto dell'ESIS di cui all'allegato II;
  - e) forniscono istruzioni supplementari sulla compilazione dell'ESIS di cui all'allegato II.
4. Per le comunicazioni mediante telefonia vocale di cui all'articolo 3, paragrafo 3, della direttiva 2002/65/CE, la descrizione delle principali caratteristiche del servizio finanziario da fornire secondo quanto previsto dall'articolo 3, paragrafo 3, lettera b), secondo trattino, di tale direttiva comprende almeno i dati di cui alle sezioni 2, 3, 4 e 5 della parte A dell'allegato II.
  5. Gli Stati membri assicurano che il creditore o l'intermediario del credito fornisca gratuitamente al consumatore, su sua richiesta, una copia della bozza del contratto di credito. Questa disposizione non si applica se il creditore, al momento della richiesta, non intende procedere alla conclusione del contratto di credito con il consumatore.

#### *Articolo 10*

##### *Obblighi di informazione relativi agli intermediari del credito*

1. Prima di prestare uno qualsiasi dei servizi di cui all'articolo 3, lettera e), l'intermediario del credito fornisce al consumatore almeno le informazioni seguenti:
  - a) l'identità e l'indirizzo geografico dell'intermediario del credito;
  - b) il registro in cui egli è iscritto e i mezzi esperibili per verificare che sia effettivamente registrato;
  - c) qualora agisca in qualità di intermediario del credito vincolato, si identifica come tale e, su richiesta del consumatore, fornisce il/i nome/i del/i creditore/i per il quale opera;
  - d) se sia detentore di una partecipazione diretta o indiretta superiore al 10% dei diritti di voto o del capitale sociale di un determinato creditore;

- e) se un determinato creditore o l'impresa controllante di un determinato creditore sia detentore di una partecipazione diretta o indiretta superiore al 10% dei diritti di voto o del capitale sociale dell'intermediario del credito;
  - f) il compenso che il consumatore deve versare, se del caso, all'intermediario del credito per i suoi servizi;
  - g) le procedure che consentono ai consumatori ed alle altre parti interessate di presentare reclami circa gli intermediari del credito e, ove opportuno, le modalità con le quali si può ricorrere alle procedure di reclamo e ricorso extragiudiziali;
  - h) per gli intermediari del credito che non sono vincolati, l'esistenza di commissioni che il creditore deve versare, se del caso, all'intermediario del credito per i suoi servizi.
2. Su richiesta del consumatore, gli intermediari del credito non vincolati forniscono informazioni circa i diversi livelli delle commissioni che devono essere versate dai diversi creditori che erogano i contratti di credito proposti ai consumatori. Il consumatore è informato di avere il diritto di esigere tali informazioni.
3. Ai sensi dell'articolo 26 e subordinatamente alle condizioni di cui agli articoli 27 e 28, alla Commissione è delegato il potere di aggiornare l'elenco delle informazioni relative agli intermediari del credito che devono essere fornite al consumatore, come stabilito al paragrafo 1 del presente articolo.
- In particolare, nell'adottare tali atti delegati la Commissione modifica, ove necessario, le informazioni di cui al paragrafo 1 del presente articolo.
4. Per assicurare modalità di applicazione uniformi del paragrafo 1 del presente articolo, alla Commissione è conferito il potere di stabilire, ove necessario, un formato standardizzato e la presentazione delle informazioni di cui al paragrafo 1 del presente articolo.

### *Articolo 11* *Spiegazioni adeguate*

Gli Stati membri provvedono affinché i creditori e, se del caso, gli intermediari del credito forniscano al consumatore spiegazioni adeguate sul/i contratto/i di credito ed eventuali servizi accessori proposti, in modo che questi possa valutare se il contratto di credito proposto sia adatto alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria. Una spiegazione adeguata comprende informazioni personalizzate circa le caratteristiche del credito offerto, senza tuttavia che sia formulata alcuna raccomandazione. I creditori e, se de caso, gli intermediari del credito valutano accuratamente e con tutti i mezzi necessari il livello di conoscenza e di esperienza del consumatore in materia di crediti, in modo da poter stabilire il livello delle spiegazioni da dare al consumatore e da adattare tali spiegazioni di conseguenza.

Tali spiegazioni adeguate includono una spiegazione delle informazioni e dei termini contenuti nelle informazioni precontrattuali che devono essere fornite ai sensi degli articoli 9 e 10 nonché delle conseguenze che la conclusione del contratto di credito può avere per il consumatore, incluse le conseguenze del mancato pagamento da parte del consumatore.

## **Capo 4**

### **Tasso annuo effettivo globale**

#### *Articolo 12*

##### *Calcolo del tasso annuo effettivo globale*

1. Il tasso annuo effettivo globale che, su base annua, tiene conto dei valori attualizzati di tutti gli impegni (prelievi, rimborsi e oneri) futuri o esistenti pattuiti dal creditore e dal consumatore, è calcolato conformemente alla formula matematica che figura nell'allegato I.
2. Al fine di calcolare il tasso annuo effettivo globale, si determina il costo totale del credito per il consumatore, escludendo eventuali penali che il consumatore sia tenuto a pagare per la mancata esecuzione di uno qualsiasi degli obblighi stabiliti nel contratto di credito.

Quando per ottenere il credito è obbligatoria l'apertura di un conto, i costi di gestione di tale conto, i costi relativi all'utilizzazione di un mezzo di pagamento che permetta di effettuare pagamenti e prelievi su quel conto e gli altri costi relativi alle operazioni di pagamento sono inclusi nel costo totale del credito per il consumatore, a meno che i costi correlati al conto non siano stati indicati in modo chiaro e distinto nel contratto di credito o in qualsiasi altro contratto concluso con il consumatore.

3. Il calcolo del tasso annuo effettivo globale 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.
4. Nel caso dei contratti di credito contenenti clausole che permettono di modificare il tasso debitore e, se del caso, le spese computate nel tasso annuo effettivo globale ma non quantificabili al momento del calcolo, il tasso annuo effettivo globale è calcolato muovendo dall'ipotesi che il tasso debitore e le altre spese saranno calcolate al livello stabilito alla firma del contratto.
5. Ai sensi dell'articolo 26 e subordinatamente alle condizioni di cui agli articoli 27 e 28, alla Commissione è delegato il potere di modificare la formula e le ipotesi usate per calcolare il tasso annuo effettivo globale di cui all'allegato I.

Nell'adottare tali atti delegati la Commissione modifica, ove necessario, la formula o le ipotesi di cui all'allegato I, in particolare nei casi in cui le ipotesi di cui al presente articolo e all'allegato I non sono sufficienti per calcolare in modo uniforme il tasso annuo effettivo globale o non sono più adeguate alla situazione commerciale esistente sul mercato.

#### *Articolo 13*

##### *Informazioni relative al tasso debitore*

1. Gli Stati membri provvedono affinché il creditore informi il consumatore di eventuali modifiche del tasso debitore dandone comunicazione su supporto cartaceo o altro

supporto durevole prima dell'entrata in vigore della modifica. L'informazione comprende l'importo dei rimborsi da effettuare dopo l'entrata in vigore del nuovo tasso debitore e, se il numero o la frequenza dei pagamenti sono modificati, i relativi dettagli.

2. Le parti possono tuttavia convenire nel contratto di credito che l'informazione di cui al paragrafo 1 sia fornita al consumatore periodicamente nel caso in cui la modifica del tasso debitore sia direttamente correlata ad una modifica di un tasso di riferimento, che il nuovo tasso di riferimento sia reso pubblico con mezzi appropriati e che l'informazione relativa al nuovo tasso di riferimento sia altresì disponibile presso i locali del creditore.

## **Capo 5**

### **Valutazione del merito creditizio**

#### *Articolo 14*

#### *Obbligo di verifica del merito creditizio del consumatore*

1. Gli Stati membri provvedono affinché, prima della conclusione del contratto di credito, il creditore proceda ad una valutazione approfondita del merito creditizio del consumatore, sulla base di criteri tra i quali il reddito, i risparmi, i debiti ed altri impegni finanziari del consumatore. La valutazione si fonda su informazioni necessarie che il creditore o, se del caso, l'intermediario del credito ottiene dal consumatore e da fonti interne o esterne pertinenti e soddisfa i requisiti di necessità e di proporzionalità di cui all'articolo 6 della direttiva 95/46/CE. Gli Stati membri assicurano che i creditori istituiscano procedure adeguate per valutare il merito creditizio del consumatore. Tali procedure sono riesaminate ad intervalli regolari e vengono iscritte in appositi registri, tenuti aggiornati.
2. Gli Stati membri assicurano quanto segue:
  - a) se dalla valutazione del merito di credito del consumatore risulta che le prospettive di rimborso del prestito nel corso della durata del contratto di credito sono negative, il creditore rifiuta il credito;
  - b) se la richiesta di credito viene respinta, il creditore informa il consumatore delle ragioni del rifiuto immediatamente e gratuitamente;
  - c) conformemente all'articolo 10 della direttiva 95/46/CE, il creditore informa in anticipo il consumatore che verrà consultata una banca dati;
  - d) quando la richiesta di credito viene respinta sulla base dei dati contenuti in una banca dati consultata o dell'assenza di tali dati, il creditore informa il consumatore immediatamente e gratuitamente del nome della banca dati consultata e del responsabile del trattamento, nonché del suo diritto di accedervi e, se del caso, di rettificare i propri dati in quella banca dati;
  - e) fatto salvo il diritto generale di accesso di cui all'articolo 12 della direttiva 95/46/CE, quando una richiesta viene respinta sulla base di una decisione

automatica o di una decisione basata su metodi quali sistemi automatici di *credit scoring*, il creditore informa il consumatore immediatamente e gratuitamente e gli spiega la logica della decisione automatica;

- f) il consumatore può chiedere che la decisione venga riesaminata secondo una procedura non automatica.
3. Se le parti ipotizzano di aumentare l'importo totale del credito erogato al consumatore dopo la conclusione del contratto di credito, gli Stati membri provvedono affinché le informazioni finanziarie di cui il creditore dispone riguardo al consumatore vengano aggiornate e il merito creditizio del consumatore venga rivalutato prima di procedere ad un aumento significativo dell'importo totale del credito.
4. Oltre a valutare il merito creditizio di un consumatore, gli Stati membri garantiscono che i creditori e gli intermediari del credito ottengano le informazioni necessarie circa la situazione personale e finanziaria del consumatore, le sue preferenze ed i suoi obiettivi, e che prendano in considerazione un numero sufficiente di contratti di credito della loro gamma di prodotti per individuare prodotti che non siano inadeguati al consumatore, in base ai suoi bisogni ed alla sua situazione finanziaria e personale. Queste considerazioni si fondano su informazioni aggiornate e su ipotesi ragionevoli circa la situazione del consumatore per tutta la durata del contratto di credito proposto.
5. Ai sensi dell'articolo 26 e subordinatamente alle condizioni di cui agli articoli 27 e 28, alla Commissione è delegato il potere di precisare e modificare i criteri di cui tener conto per valutare il merito di credito del consumatore come stabilito al paragrafo 1 del presente articolo e per garantire che i prodotti di credito non siano inadeguati per il consumatore, come stabilito al paragrafo 4 del presente articolo.

#### *Articolo 15*

##### *Obblighi di informativa da parte del consumatore*

1. Gli Stati membri assicurano che, nel quadro della richiesta di credito, i consumatori forniscano ai creditori e, se del caso, agli intermediari del credito informazioni complete e corrette circa la loro situazione finanziaria e personale. Tali informazioni devono essere confermate, se necessario, da prove documentali provenienti da fonti indipendenti verificabili.
2. Per quanto riguarda le informazioni che il consumatore deve fornire per consentire al creditore di valutare in maniera approfondita il suo merito creditizio e di decidere se accordargli o meno il prestito, gli Stati membri provvedono affinché i creditori precisino chiaramente, già nella fase precontrattuale, quali sono le informazioni che il consumatore deve fornire, comprese, se del caso, prove documentali provenienti da fonti indipendenti verificabili. Gli Stati membri assicurano inoltre che i creditori specifichino con precisione il termine entro il quale i consumatori devono fornire queste informazioni.

Gli Stati membri provvedono affinché, quando il consumatore sceglie di non fornire le informazioni necessarie alla valutazione del suo merito creditizio, il creditore o l'intermediario del credito comunichino al consumatore di non poter effettuare la

valutazione del merito creditizio e che, pertanto, il prestito non gli può essere accordato. Questa avvertenza può essere fornita utilizzando un formato standardizzato.

3. Il presente articolo non pregiudica l'applicazione della direttiva 95/46/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 ottobre 1995, relativa alla tutela delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, in particolare dell'articolo 6.

## **Capo 6**

### **Accesso alle banche dati**

#### *Articolo 16*

##### *Accesso alle banche dati*

1. Ciascuno Stato membro garantisce a tutti i creditori l'accesso non discriminatorio alle banche dati utilizzate nello Stato membro in questione per valutare il merito creditizio dei consumatori e per verificare che i consumatori rispettino gli obblighi di credito per tutta la durata del contratto di credito. Tali banche dati comprendono banche dati gestite da *credit bureau* privati o da agenzie di valutazione del merito creditizio, nonché registri pubblici dei crediti.
2. Ai sensi dell'articolo 26 e subordinatamente alle condizioni di cui agli articoli 27 e 28, alla Commissione è delegato il potere di definire criteri uniformi per la registrazione del credito e condizioni uniformi per il trattamento dei dati relativi al credito, da applicare alle banche dati di cui al paragrafo 1 del presente articolo.

In particolare, tali atti delegati definiscono le soglie di registrazione da applicare alle banche dati e prevedono definizioni concordate per i termini chiave usati da tali banche dati.

3. Le informazioni contenute nelle banche dati vengono fornite a meno che la comunicazione di tali informazioni sia vietata da un'altra normativa UE o sia contraria agli obiettivi di ordine pubblico o pubblica sicurezza.
4. Il presente articolo non pregiudica l'applicazione della direttiva 95/46/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 24 ottobre 1995, relativa alla tutela delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

## **Capo 7**

### **Consulenza**

#### *Articolo 17*

#### *Standard in materia di consulenza*

1. Ai fini della presente direttiva, la "consulenza" costituisce un servizio separato rispetto alla concessione di un credito. Tale servizio può essere commercializzato come consulenza soltanto se la remunerazione della persona che fornisce il servizio è trasparente per il consumatore.
2. Gli Stati membri garantiscono che, nel contesto di una determinata operazione, il creditore o l'intermediario del credito indichino al consumatore se la consulenza viene o verrà prestata o meno. Ciò può essere fatto tramite informazioni precontrattuali supplementari. Quando ai consumatori viene fornita consulenza, oltre ai requisiti di cui agli articoli 5 e 6 gli Stati membri provvedono affinché i creditori e gli intermediari del credito:
  - a) tengano conto di un numero sufficientemente elevato di contratti di credito disponibili sul mercato, in modo da poter raccomandare al consumatore i contratti di credito più adeguati ai suoi bisogni ed alla sua situazione finanziaria e personale;
  - b) ottengano le informazioni necessarie circa la situazione personale e finanziaria del consumatore, le sue preferenze ed i suoi obiettivi, in modo da poter raccomandare contratti di credito adeguati. Tale valutazione si fonda su informazioni aggiornate e su ipotesi ragionevoli circa la situazione del consumatore per tutta la durata del contratto di credito proposto.

## **Capo 8**

### **Estinzione anticipata**

#### *Articolo 18*

#### *Estinzione anticipata*

1. Gli Stati membri garantiscono che il consumatore abbia - per legge o per contratto - il diritto di adempiere 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, che comprende gli interessi e i costi dovuti per la restante durata del contratto.
2. Gli Stati membri possono provvedere affinché l'esercizio del diritto di cui al paragrafo 1 sia soggetto a determinate condizioni. Tra queste condizioni possono figurare restrizioni temporali sull'esercizio del diritto, trattamenti diversi a seconda del tipo di tasso debitore, o restrizioni relative alle condizioni alle quali il diritto può essere esercitato. Gli Stati membri possono altresì prevedere che il creditore abbia diritto ad un indennizzo equo ed obiettivamente giustificato per i costi potenziali

direttamente connessi al rimborso anticipato del credito. In ogni caso, se il rimborso anticipato cade in un periodo per il quale il tasso debitore è fisso, l'esercizio del diritto può essere subordinato all'esistenza di uno speciale interesse da parte del consumatore.

Se uno Stato membro stabilisce tali condizioni, garantisce che esse non rendano l'esercizio del diritto di cui al paragrafo 1 eccessivamente difficile o oneroso per il consumatore.

## **Capo 9**

### **Requisiti prudenziali e di vigilanza**

#### *Articolo 19*

##### *Autorizzazione e vigilanza degli intermediari del credito*

1. Gli intermediari del credito sono debitamente autorizzati da un'autorità competente ai sensi dell'articolo 4 ad esercitare le attività di cui all'articolo 3, lettera e), nel loro Stato membro d'origine. L'autorizzazione è concessa sulla base di requisiti stabiliti nello Stato membro di origine dell'intermediario del credito, tra i quali figura il rispetto dei requisiti professionali di cui all'articolo 20.
2. Gli Stati membri d'origine garantiscono che gli intermediari del credito autorizzati rispettino in via permanente le condizioni stabilite per l'autorizzazione iniziale.
3. Gli Stati membri d'origine assicurano che l'autorizzazione degli intermediari del credito venga loro ritirata qualora:
  - a) l'intermediario del credito non soddisfi più le condizioni cui era subordinata l'autorizzazione;
  - b) l'intermediario del credito abbia ottenuto l'autorizzazione presentando false dichiarazioni o con qualsiasi altro mezzo irregolare.
4. Gli Stati membri provvedono affinché le attività correnti degli intermediari del credito autorizzati siano soggette alla vigilanza dell'autorità competente del loro Stato membro d'origine, ai sensi dall'articolo 4.

#### *Articolo 20*

##### *Registrazione degli intermediari del credito*

1. Gli Stati membri provvedono affinché sia istituito e aggiornato un registro degli intermediari del credito autorizzati.
2. Gli Stati membri provvedono affinché tutti gli intermediari del credito autorizzati, indipendentemente dal fatto che si tratti di persone fisiche o giuridiche, siano registrati presso un'autorità competente ai sensi dell'articolo 4 nei loro Stati membri di origine.



Nel caso delle persone giuridiche, il registro di cui al paragrafo 1 specifica i nomi delle persone fisiche, in seno alla dirigenza, che sono responsabili delle attività di intermediazione. Gli Stati membri possono anche esigere la registrazione di tutte le persone fisiche che svolgono una funzione a contatto con la clientela in un'impresa che esercita l'attività di intermediazione del credito.

Il registro indica lo/gli Stato/i membro/i dove l'intermediario intende esercitare l'attività in regime di libertà di stabilimento o di libera prestazione di servizi, cosa di cui ha provveduto ad informare l'autorità competente del suo Stato membro d'origine.

3. Gli Stati membri provvedono affinché gli intermediari del credito la cui autorizzazione è stata ritirata siano cancellati dal registro senza indebito ritardo.
4. Gli Stati membri provvedono a creare uno sportello unico che consenta di accedere agevolmente e rapidamente alle informazioni provenienti dal registro nazionale, istituito elettronicamente e aggiornato costantemente. Lo sportello consente anche di identificare le autorità competenti di ciascuno Stato membro di cui all'articolo 4.

#### *Articolo 21*

##### *Requisiti professionali applicabili agli intermediari del credito*

1. Oltre ai requisiti di cui all'articolo 6, a tutti gli intermediari del credito si applicano, in via permanente, le seguenti disposizioni:
  - a) gli intermediari del credito possiedono il requisito dell'onorabilità. Essi devono almeno possedere un certificato penale immacolato o analogo requisito nazionale in riferimento a gravi illeciti penali connessi con reati contro il patrimonio o altri reati in relazione ad attività finanziarie e non devono essere stati dichiarati falliti, salvo che sia intervenuta la riabilitazione a norma del diritto nazionale;
  - b) gli intermediari del credito sono in possesso di un'assicurazione per la responsabilità civile professionale valida in tutto il territorio dei paesi nei quali offrono i propri servizi, oppure di analoga garanzia per i danni derivanti da negligenza nell'esercizio della loro professione, salvo che tale assicurazione o analoga garanzia sia già fornita da un creditore o da altra impresa per conto della quale essi agiscono o sono autorizzati ad agire, oppure tale impresa abbia assunto la piena responsabilità per gli atti degli intermediari.
2. Gli Stati membri rendono pubblici i criteri stabiliti per assicurare che il personale degli intermediari del credito o dei creditori rispetti i requisiti di competenza richiestigli.
3. Alla Commissione è delegato il potere di adottare e, qualora necessario, modificare, standard tecnici di regolamentazione che stipulano l'importo monetario minimo dell'assicurazione della responsabilità civile professionale o di garanzie analoghe di cui al paragrafo 1, lettera b).

Gli standard tecnici di regolamentazione di cui al primo comma sono adottati ai sensi degli articoli da 10 a 14 del regolamento (UE) n. 1093/2010.

L'EBA elabora progetti di standard tecnici di regolamentazione che stipulano l'importo monetario minimo dell'assicurazione della responsabilità civile professionale o di garanzie analoghe di cui al paragrafo 1, lettera b), e li presenta alla Commissione [entro 6 mesi dall'adozione della proposta]. [4 anni dopo l'entrata in vigore della presente direttiva] e poi ogni due anni l'EBA riesamina e, se necessario, elabora progetti di standard tecnici di regolamentazione che modificano l'importo monetario minimo dell'assicurazione della responsabilità civile professionale o di garanzie analoghe di cui al paragrafo 1, lettera b), e li presenta alla Commissione.

#### *Articolo 22*

#### *Libertà di stabilimento per gli intermediari del credito e libertà di prestazione di servizi di intermediazione del credito in altri Stati membri*

1. L'autorizzazione degli intermediari del credito da parte dello Stato membro di origine è valida per l'intero territorio dell'Unione, senza che sia necessaria alcuna autorizzazione supplementare da parte delle autorità competenti dello/degli Stato/i membro/i ospitante/i.
2. Qualsiasi intermediario del credito che intenda esercitare per la prima volta in uno o più Stati membri la propria attività in regime di libera prestazione di servizi o di libero stabilimento lo comunica alle autorità competenti del proprio Stato membro d'origine.

Entro un mese a decorrere da tale comunicazione le suddette autorità competenti notificano alle autorità competenti dello/degli Stato/i membro/i ospitante/i interessato/i l'intenzione dell'intermediario del credito e contestualmente informano della notificazione l'intermediario interessato.

L'intermediario del credito può iniziare la sua attività un mese dopo la data alla quale è stato informato dalle autorità competenti dello Stato membro d'origine della notificazione di cui al secondo comma del presente paragrafo.

3. Nei casi in cui l'autorizzazione degli intermediari del credito venga ritirata dallo Stato membro d'origine, questo informa di tale ritiro lo/gli Stato/i membro/i ospitante/i appena possibile e al più tardi entro un mese, con tutti i mezzi adeguati.

Le autorità competenti dei diversi Stati membri collaborano tra di loro ogni qualvolta ciò si renda necessario per l'espletamento delle mansioni loro assegnate dalla presente direttiva, valendosi dei poteri loro conferiti dalla presente direttiva o dal diritto nazionale. Le autorità competenti prestano assistenza alle autorità competenti degli altri Stati membri. In particolare, si scambiano informazioni e collaborano nell'ambito delle indagini o delle attività di vigilanza.

Le autorità competenti possono portare all'attenzione dell'EBA situazioni in cui la richiesta di cooperazione, in particolare di scambio di informazioni, è stata respinta o non ha ricevuto seguito entro un periodo di tempo ragionevole, e chiedere la sua assistenza ai sensi dell'articolo 19 del regolamento UE n. 1093/2010. In questi casi l'EBA può agire conformemente ai poteri che le conferisce tale articolo.

4. Quando lo Stato membro ospitante ha motivi chiari e dimostrabili per ritenere che un intermediario del credito operante nel suo territorio in regime di libera prestazione di

servizi o attraverso una sua succursale non ottemperi agli obblighi di cui alla presente direttiva, ne informa l'autorità competente dello Stato membro d'origine, che prende le misure appropriate. Se, nonostante le misure adottate dall'autorità competente dello Stato membro d'origine, un intermediario del credito persiste nell'agire in modo tale da mettere chiaramente a repentaglio gli interessi dei consumatori dello Stato membro ospitante o il funzionamento ordinato dei mercati, si applica quanto segue:

- a) l'autorità competente dello Stato membro ospitante, dopo aver informato l'autorità competente dello Stato membro d'origine, adotta tutte le misure adeguate necessarie per proteggere i consumatori e il corretto funzionamento dei mercati, anche impendendo agli intermediari del credito in questione di avviare nuove transazioni nel loro territorio. La Commissione è informata di tali misure senza indebito ritardo;
- b) l'autorità competente dello Stato membro ospitante può inoltre rinviare la questione all'EBA e richiederne l'assistenza conformemente all'articolo 19 del regolamento (UE) n. 1093/2010. In tal caso l'EBA può agire conformemente ai poteri che le conferisce tale articolo.

#### *Articolo 23*

##### *Autorizzazione, registrazione e vigilanza degli enti non creditizi*

Gli Stati membri assicurano che gli enti non creditizi di cui all'articolo 3, lettera i), siano soggetti ad autorizzazione, registrazione e vigilanza da parte di un'autorità competente ai sensi dell'articolo 4.

## **Capo 10**

### **Disposizioni finali**

#### *Articolo 24*

##### *Sanzioni*

1. Fatte salve le procedure per la revoca dell'autorizzazione o il diritto degli Stati membri di irrogare sanzioni penali, gli Stati membri assicurano, conformemente al loro diritto nazionale, che possano essere adottate misure amministrative o irrogate sanzioni amministrative appropriate a carico delle persone responsabili nel caso in cui le disposizioni adottate in attuazione della presente direttiva non siano rispettate. Gli Stati membri provvedono affinché dette misure siano effettive, proporzionate e dissuasive.

Gli Stati membri prevedono sanzioni in casi particolari nei quali i consumatori forniscano consapevolmente informazioni incomplete o scorrette per ottenere una valutazione positiva del loro merito creditizio quando informazioni complete e corrette avrebbero portato ad una valutazione negativa, e non siano pertanto nella condizione di rispettare i termini del contratto, e prendono tutte le misure necessarie per garantire l'applicazione di tali sanzioni.

2. Gli Stati membri assicurano che l'autorità competente divulghi al pubblico qualsiasi misura o sanzione che sarà applicata per il mancato rispetto delle disposizioni adottate in attuazione della presente direttiva, salvo il caso in cui tale divulgazione possa mettere gravemente a rischio i mercati finanziari, o arrecare un danno sproporzionato alle parti coinvolte.

#### *Articolo 25*

##### *Meccanismi di risoluzione delle controversie*

1. Gli Stati membri garantiscono l'istituzione di procedure di reclamo e ricorso adeguate ed efficaci per la risoluzione extragiudiziale di controversie in materia di diritti e obblighi stabiliti ai sensi della presente direttiva tra creditori e consumatori e tra intermediari del credito e consumatori, avvalendosi, se del caso, di organi già esistenti. Gli Stati membri garantiscono inoltre che tutti i creditori e gli intermediari del credito aderiscano ad uno o più organi che attuano tali procedure di reclamo e ricorso.
2. Gli Stati membri assicurano la cooperazione attiva tra tali organi ai fini della risoluzione delle controversie transfrontaliere.

#### *Articolo 26*

##### *Esercizio della delega*

1. Il potere di adottare gli atti delegati di cui all'articolo 6, paragrafo 4, all'articolo 8, paragrafo 4, all'articolo 9, paragrafo 3, all'articolo 10, paragrafo 3, all'articolo 14, paragrafo 5 e all'articolo 16, paragrafo 2, è conferito alla Commissione per un periodo di tempo indeterminato a decorrere dall'entrata in vigore della presente direttiva.
2. Non appena adotta un atto delegato, la Commissione lo notifica simultaneamente al Parlamento europeo e al Consiglio.
3. Il potere conferito alla Commissione di adottare atti delegati è soggetto alle condizioni stabilite dagli articoli 27 e 28.

#### *Articolo 27*

##### *Revoca della delega*

1. La delega dei poteri di cui all'articolo 6, paragrafo 4, all'articolo 8, paragrafo 4, all'articolo 9, paragrafo 3, all'articolo 10, paragrafo 3, all'articolo 14, paragrafo 5 e all'articolo 16, paragrafo 2, può essere revocata in qualsiasi momento dal Parlamento europeo o dal Consiglio.
2. L'istituzione che ha avviato una procedura interna per decidere se revocare la delega dei poteri informa l'altro legislatore e la Commissione almeno un mese prima che la decisione definitiva sia adottata, indicando i poteri delegati che potrebbero essere oggetto di revoca e le relative motivazioni.

3. La decisione di revoca pone fine alla delega dei poteri specificati nella decisione stessa. Essa ha effetto immediatamente o ad una data successiva ivi specificata. Essa non pregiudica la validità degli atti delegati già in vigore. Viene pubblicata nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea.

*Articolo 28*  
*Obiezioni agli atti delegati*

1. Il Parlamento europeo e il Consiglio possono sollevare obiezioni a un atto delegato entro due mesi a decorrere dalla data di notifica. Su iniziativa del Parlamento europeo o del Consiglio, detto termine è prorogato di un mese.
2. Se allo scadere del termine di cui al paragrafo 1 né il Parlamento europeo né il Consiglio hanno sollevato obiezioni all'atto delegato, esso è pubblicato nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea ed entra in vigore alla data ivi indicata. L'atto delegato può essere pubblicato nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea ed entrare in vigore anteriormente alla scadenza del suddetto termine quando il Parlamento europeo e il Consiglio hanno entrambi informato la Commissione della propria decisione di non muovere obiezioni.
3. Se il Parlamento europeo o il Consiglio sollevano obiezioni ad un atto delegato entro il termine di cui al paragrafo 1, l'atto delegato non entra in vigore. L'istituzione che muove obiezioni all'atto delegato ne illustra le ragioni.

*Articolo 29*  
*Obbligatorietà della presente direttiva*

1. Gli Stati membri provvedono affinché i consumatori non possano rinunciare ai diritti loro conferiti dalle disposizioni della legislazione nazionale che danno attuazione o che corrispondono alla presente direttiva.
2. Gli Stati membri provvedono inoltre affinché le disposizioni adottate per dare attuazione alla presente direttiva non possano essere eluse attraverso l'impiego di forme particolari di contratti, in particolare includendo contratti di credito che rientrano nell'ambito di applicazione della presente direttiva in contratti di credito la cui natura o finalità consenta di evitare l'applicazione della direttiva stessa.
3. Gli Stati membri adottano le disposizioni necessarie affinché i consumatori non siano privati della tutela accordata dalla presente direttiva a seguito della scelta della legge di un paese terzo quale legge applicabile al contratto di credito.

*Articolo 30*  
*Attuazione*

1. Gli Stati membri adottano e pubblicano entro e non oltre [2 anni dopo l'entrata in vigore], le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie a conformarsi alla presente direttiva. Essi comunicano immediatamente alla Commissione il testo di tali disposizioni nonché una tavola di concordanza tra queste ultime e la presente direttiva.

Gli Stati membri applicano dette norme a decorrere dal [2 anni dopo l'entrata in vigore].

Quando gli Stati membri adottano tali disposizioni, queste contengono un riferimento alla presente direttiva o sono corredate di un siffatto riferimento all'atto della pubblicazione ufficiale. Le modalità del riferimento sono decise dagli Stati membri.

2. Gli Stati membri comunicano alla Commissione il testo delle disposizioni essenziali di diritto interno adottate nella materia disciplinata dalla presente direttiva.

### *Articolo 31* *Clausola di riesame*

La Commissione procede ad un riesame cinque anni dopo l'entrata in vigore della presente direttiva. Il riesame valuta l'adeguatezza e l'efficacia delle disposizioni sui consumatori e sul mercato interno.

Esso comprende almeno i seguenti aspetti:

- a) una valutazione della soddisfazione dei consumatori rispetto all'ESIS;
- b) altre informazioni precontrattuali;
- c) un'analisi dell'attività transfrontaliera da parte di intermediari del credito e creditori;
- d) un'analisi dell'evoluzione del mercato per gli enti non creditizi che offrono contratti di credito per immobili residenziali;
- e) una valutazione della necessità di ulteriori misure, tra cui un regime di passaporto per gli enti non creditizi che offrono contratti di credito per immobili residenziali;
- f) una valutazione della necessità di introdurre diritti e obblighi rispetto alla fase post-contrattuale dei contratti di credito;
- g) una valutazione della necessità di estendere l'ambito di applicazione alle piccole società.

### *Articolo 32*

La presente direttiva entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*.

*Articolo 33*

Gli Stati membri sono destinatari della presente direttiva conformemente ai trattati.

Fatto a Bruxelles,

*Per il Parlamento europeo  
Il presidente*

*Per il Consiglio  
Il presidente*

**ALLEGATO I**  
**Calcolo del tasso annuo effettivo globale**

I. Equazione di base che esprime l'equivalenza dei prelievi, da un lato, e dei rimborsi e delle spese, dall'altro

L'equazione di base, da cui risulta il tasso annuo effettivo globale (TAEG), esprime su base annua l'equivalenza tra, da un lato, la somma dei valori attualizzati dei prelievi e, dall'altro, la somma dei valori attualizzati dei rimborsi e dei pagamenti delle spese, vale a dire:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

dove

- X è il TAEG
- m è il numero d'ordine dell'ultimo prelievo
- k è il numero d'ordine di un prelievo, sicché  $1 \leq k \leq m$
- $C_k$  è l'importo del prelievo numero k
- $t_k$  è l'intervallo di tempo, espresso in anni e frazioni di anno, compreso tra la data del primo prelievo e la data di ciascun prelievo successivo, sicché  $t_1 = 0$
- $m'$  è il numero d'ordine dell'ultimo rimborso o pagamento di spese
- l è il numero d'ordine di un rimborso o pagamento di spese
- $D_l$  è l'importo di un rimborso o pagamento di spese
- $s_l$  designa l'intervallo di tempo, espresso in anni e frazioni di anno, compreso tra la data del primo prelievo e la data di ciascun rimborso o pagamento di spese.

Osservazioni:

- a) Le somme versate da entrambe le parti in vari momenti non sono necessariamente dello stesso importo, né sono versate necessariamente ad intervalli eguali.
- b) La data iniziale è quella del primo prelievo.
- c) Gli intervalli di tempo intercorrenti tra le date utilizzate nei calcoli sono espressi in anni o frazioni di anno. Un anno è composto da 365 giorni (366 giorni per gli anni bisestili), 52 settimane o 12 mesi identici, ciascuno dei quali costituito da 30,41666 giorni (vale a dire  $365/12$ ), a prescindere dal fatto che l'anno sia bisestile o meno.
- d) Il risultato del calcolo va espresso con un'accuratezza pari alla prima cifra decimale. Se la cifra decimale seguente è superiore o uguale a 5, la cifra del primo decimale è aumentata di uno.
- e) È possibile riscrivere l'equazione ricorrendo ad una sola sommatoria e utilizzando la nozione di flussi ( $A_k$ ) che saranno positivi o negativi, ossia rispettivamente pagati o



percepiti nei periodi da 1 a k, ed espressi in anni, vale a dire:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

dove S è il saldo dei flussi attualizzati e il cui valore sarà pari a zero se si desidera conservare l'equivalenza dei flussi.

## II. Ulteriori ipotesi per il calcolo del tasso annuo effettivo globale

- a) Se un contratto di credito lascia al consumatore libertà di prelievo, si presuppone che l'importo totale del credito sia prelevato immediatamente e per intero.
- b) Se un contratto di credito prevede diverse modalità di prelievo con spese o tassi debitori diversi, si presuppone che l'importo totale del credito sia prelevato con la spesa e il tasso debitore più elevati applicati alla categoria di transazione più comunemente utilizzata nel quadro di detto tipo di contratto di credito.
- c) Se un contratto di credito lascia al consumatore libertà di prelievo in generale ma prevede tra le diverse modalità di prelievo una limitazione per quanto riguarda l'importo e il periodo di tempo, si presuppone che l'importo del credito sia prelevato alla data più vicina nel tempo tra quelle previste nel contratto e conformemente a detti limiti di prelievo.
- d) Se non è stabilito un calendario per il rimborso del credito si presume:
  - (i) che il credito sia fornito per un periodo di 20 anni; e
  - (ii) che il credito sarà rimborsato in 240 rate mensili di uguale importo in capitale.
- e) Se è stabilito un calendario per il rimborso ma l'importo di tali rimborsi è flessibile, si presuppone che l'importo di ciascun rimborso sia il più basso tra quelli previsti dal contratto.
- f) Salvo indicazione contraria, quando il contratto di credito prevede varie date di rimborso, il credito deve essere reso disponibile e i rimborsi devono essere effettuati alla data più vicina nel tempo tra quelle previste nel contratto.
- g) Se il limite massimo del credito non è stato ancora convenuto, si considera che sia fissato a 180 000 EUR.
- h) In caso di concessione di un prestito ponte, si presuppone che l'importo totale del credito sia prelevato per intero e per l'intera durata del contratto di credito. Se la durata del contratto di credito non è nota, il tasso annuo effettivo globale è calcolato in base all'assunto che la durata del credito sia di tre mesi.
- i) Se sono offerti tassi di interesse e spese diversi per un periodo o importo limitato, si presuppone che il tasso d'interesse e le spese siano quelli più elevati per l'intera durata del contratto di credito.
- j) Nel caso dei contratti di credito per i quali è pattuito un tasso debitore fisso per il periodo iniziale, al termine del quale è fissato un nuovo tasso debitore, successivamente adeguato periodicamente in base ad un indicatore convenuto, il calcolo del tasso annuo effettivo globale si basa sull'assunto che, al termine del

periodo di applicazione del tasso debitore fisso, il tasso debitore sia identico a quello vigente al momento del calcolo del tasso annuo effettivo globale, in base al valore dell'indicatore convenuto in quel momento.

**ALLEGATO II**  
**Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS)**

**PARTE A**

Il testo contenuto in questo modello deve essere riportato nell'ESIS. Le indicazioni tra parentesi quadre devono essere sostituite con le informazioni pertinenti. Le istruzioni per la compilazione dell'ESIS sono contenute nella parte B.

Ogniqualevolta ricorrono i termini "se applicabile", il creditore deve compilare la casella se le informazioni sono pertinenti al contratto di credito. Se le informazioni non sono pertinenti al contratto di credito, il creditore deve cancellare le informazioni corrispondenti o l'intera sezione. In quest'ultimo caso, la numerazione delle sezioni del prospetto ESIS deve essere adattata di conseguenza.

Le informazioni che seguono devono essere fornite in un documento unico. Il carattere tipografico utilizzato deve essere chiaramente leggibile. Le informazioni che si desidera evidenziare devono comparire in grassetto, in ombreggiato o in caratteri tipografici più grandi.

**Modello ESIS**

<i>(Testo introduttivo)</i>
Il presente documento è stato redatto in data [data del giorno] facendo seguito alla Sua richiesta di informazioni. Non implica alcun obbligo da parte del soggetto erogante a concedere un mutuo. Il presente documento è stato redatto in base alle informazioni da Lei fornite finora e alle condizioni correnti del mercato finanziario. Le informazioni qui fornite sono valide fino al [data di scadenza della validità]. Dopo tale data le informazioni potrebbero variare in linea con le condizioni di mercato.
<b>1. Soggetto erogante</b>
[nome] [indirizzo geografico] [numero telefonico] [indirizzo di posta elettronica] [sito web] Autorità di vigilanza: [nome e sito web dell'autorità di vigilanza] Persona di contatto: [recapiti completi della persona di contatto]
<b>2. Principali caratteristiche del mutuo</b>
Importo e valuta del mutuo concesso: [importo][valuta] <i>(se applicabile)</i> "Il mutuo non è in [valuta nazionale]" Durata del mutuo: [durata] [tipo di mutuo] [tipo di tasso di interesse applicabile] Importo totale da rimborsare: [importo massimo disponibile del mutuo in relazione al valore dell'immobile]: <i>(se applicabile)</i> [garanzia]
<b>3. Tasso di interesse</b>

<p>Il TAEG rappresenta il costo totale del mutuo espresso in percentuale annua. Il TAEG risulta utile per confrontare offerte diverse. Il TAEG applicabile al Suo mutuo è [TAEG]. Comprende:</p> <p>Tasso di interesse [in percentuale] [altre componenti del TAEG]</p>
<p>4. Frequenza e numero dei pagamenti</p> <p>Frequenza di rimborso: [frequenza] Numero dei pagamenti: [numero]</p>
<p>5. Importo di ciascuna rata</p> <p>[importo] [valuta]</p> <p>(Se applicabile) Il tasso di cambio utilizzato per convertire il Suo rimborso da [valuta del credito] a [valuta nazionale] sarà quello pubblicato da [nome dell'ente che pubblica il tasso di cambio] il [data].</p>
<p>6. Tabella di ammortamento esemplificativa</p> <p>La tabella mostra l'importo delle rate da corrispondere ogni [frequenza].</p> <p>Le rate (colonna [n. della colonna]) rappresentano la somma degli interessi versati (colonna [n. della colonna]), del capitale rimborsato (colonna [n. della colonna]) e, se applicabile, altre spese (colonna [n. della colonna]). Se applicabile, le spese nella colonna relativa alle altre spese sono inerenti a [elenco delle spese]. Il capitale residuo (colonna [numero della colonna]) è l'importo che rimane da rimborsare dopo il pagamento di ciascuna rata.</p> <p>[importo e valuta del mutuo] [durata del mutuo] [tasso di interesse] [tabella] (se applicabile) [avvertenza sulla variabilità delle rate]</p>
<p>7. Spese e obblighi aggiuntivi</p> <p>Per beneficiare delle condizioni descritte nel presente documento, il mutuatario deve attenersi ai seguenti obblighi:</p> <p>[obblighi]</p> <p>(se applicabile) Si sottolinea che le condizioni descritte nel presente documento (compreso il tasso di interesse) potrebbero variare in caso di inadempienza di questi obblighi.</p> <p>La sottoscrizione del mutuo in oggetto prevede spese aggiuntive non comprese nelle rate [frequenza delle rate]:</p> <p>Spese da versare una tantum Spese da versare regolarmente</p> <p>La preghiamo di accertarsi di essere a conoscenza di tutti gli ulteriori oneri e imposte (es. spese notarili) associati al mutuo in oggetto.</p>
<p>8. Estinzione anticipata</p> <p>(se applicabile) Non è possibile estinguere anticipatamente il mutuo in oggetto.</p> <p>(se applicabile) È possibile estinguere anticipatamente il mutuo in oggetto in forma totale o parziale.</p> <p>(se applicabile) [condizioni] [procedura]</p> <p>(se applicabile) Onere di uscita:</p> <p>(se applicabile) Nel caso in cui Lei optasse per l'estinzione anticipata, La preghiamo di contattarci per determinare l'esatto ammontare dell'onere di uscita previsto.</p>

<i>(se applicabile)</i> 9. Diritto di recesso
Una volta sottoscritto il contratto di mutuo, ai mutuatari viene concesso un periodo di [lunghezza del periodo] durante il quale è possibile esercitare il diritto di recesso.
10. Gestione interna dei reclami
[nome dell'ufficio competente] [indirizzo geografico] [numero telefonico] [indirizzo di posta elettronica] Persona di contatto: [recapiti]
11. Conciliatore terzo
Nel caso in cui una controversia con il soggetto erogante non trovasse risoluzione, il mutuatario ha la possibilità di inoltrare un reclamo a: [nome del conciliatore] [indirizzo geografico] [numero telefonico] [indirizzo di posta elettronica]
12. Conseguenze per il mutuatario in caso di inosservanza degli obblighi previsti dal contratto di mutuo
[tipo di inosservanza] [conseguenze finanziarie e/o legali] Nel caso in cui Lei dovesse incontrare difficoltà nell'effettuare i pagamenti [frequenza dei pagamenti], La invitiamo a mettersi in contatto con noi al più presto per vagliare possibili soluzioni.
<i>(se applicabile)</i> 13. Informazioni supplementari in caso di commercializzazione a distanza
<i>(se applicabile)</i> La legislazione sulla quale il creditore si basa per instaurare rapporti con il consumatore prima della conclusione del contratto di mutuo è [legislazione applicabile]. Le informazioni e le condizioni contrattuali saranno comunicate in [precisare la lingua]. Con l'accordo del consumatore, il creditore intende comunicare in [precisare la lingua o le lingue] per la durata del contratto di mutuo.
14. Rischi e avvertenze
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorremmo portare alla Sua attenzione i rischi inerenti alla sottoscrizione di un mutuo immobiliare.</li> <li>• <i>(se applicabile)</i> Il tasso di interesse del mutuo in oggetto non rimarrà fisso per l'intera durata del prestito.</li> <li>• <i>(se applicabile)</i> Il mutuo non è in [valuta nazionale]. La preghiamo di osservare che l'importo in [valuta nazionale] di ciascuna delle rate che Lei dovrà pagare varierà in linea con il tasso di cambio del/della [valuta del prestito/valuta nazionale].</li> <li>• <i>(se applicabile)</i> Il mutuo in oggetto è un mutuo <i>interest-only</i>. Ciò significa che, per la durata del mutuo, Lei dovrà accumulare capitale sufficiente per rimborsare l'importo del mutuo alla scadenza.</li> <li>• Lei dovrà inoltre pagare gli ulteriori oneri e imposte <i>(se applicabile)</i>, ad esempio le spese notarili.</li> <li>• Il Suo reddito potrebbe variare. La preghiamo di accertarsi di poter far fronte alle rate di ammortamento [frequenza delle rate] qualora il Suo reddito diminuisse.</li> <li>• <i>(se applicabile)</i> Il Suo immobile potrebbe essere soggetto ad espropriazione nel caso in cui Lei non adempisse ai pagamenti.</li> </ul>

## PARTE B

### Istruzioni per la compilazione dell'ESIS

L'ESIS deve essere compilato sulla base delle seguenti istruzioni:

#### *Sezione "Testo introduttivo"*

- (1) La data di scadenza della validità è debitamente messa in evidenza.

#### *Sezione "1. Soggetto erogante"*

- (1) Nome, numero telefonico, indirizzo geografico e sito web del creditore si riferiscono alla sede centrale. L'autorità competente per la vigilanza delle attività di credito deve essere indicata.
- (2) Le informazioni sulla persona di contatto sono opzionali.
- (3) In linea con l'articolo 3 della direttiva 2002/65/CE, quando l'operazione viene offerta a distanza il creditore indica, se applicabile, il nome e l'indirizzo geografico del suo rappresentante nello Stato membro di residenza del mutuatario. L'indicazione del numero telefonico, dell'indirizzo di posta elettronica e del sito web del rappresentante del creditore è opzionale.
- (4) In linea con l'articolo 3 della direttiva 2002/65/CE, quando l'operazione viene offerta a distanza il creditore indica il registro di commercio in cui il fornitore è iscritto e il suo numero di registrazione o un elemento equivalente per identificarlo.

#### *Sezione "2. Principali caratteristiche del mutuo"*

- (1) La durata del mutuo è indicata in anni o in mesi, a seconda di quale delle due opzioni sia la più adeguata. Se la durata del credito è soggetta a variazioni nel corso del contratto, il creditore spiega quando e a quali condizioni ciò può avvenire.

La descrizione del tipo di credito indica chiaramente come saranno rimborsati capitale e interessi nel corso del contratto (cioè ammortamento costante, progressivo o regressivo).

- (2) Questa sezione spiega inoltre se il tasso di interesse è fisso o variabile, e, se applicabile, i periodi nei quali rimane fisso, specifica la frequenza delle successive revisioni e l'esistenza di limiti (massimi o minimi) alla variabilità del tasso di interesse e spiega la formula applicata per rivedere il tasso di interesse. Il creditore indica inoltre dove possono essere reperite ulteriori informazioni relative agli indici o ai tassi usati nella formula. Nei casi in cui la valuta del credito sia diversa dalla valuta nazionale, il creditore include informazioni sulla formula utilizzata per calcolare i differenziali dei tassi di cambio e la frequenza del loro adeguamento.
- (3) L'"importo totale da rimborsare" è calcolato sommando l'importo del credito ed il costo totale del credito.
- (4) L'"importo massimo disponibile del mutuo in relazione al valore dell'immobile" indica il rapporto mutuo concesso/valore dell'immobile. Questo rapporto è

accompagnato da un esempio in termini assoluti dell'importo massimo che può essere preso in prestito per un determinato valore dell'immobile.

- (5) Nei casi in cui il credito sia garantito da un'ipoteca sull'immobile o da un'altra garanzia analoga comunemente utilizzata, il creditore richiama l'attenzione del mutuatario su questo aspetto.

#### *Sezione "3. Tasso di interesse"*

- (1) Oltre al tasso di interesse, vengono elencati tutti gli altri costi che compongono il TAEG (nome ed equivalente in percentuale). Nei casi in cui dare una percentuale per ciascuno di questi costi risulti impossibile o non significativo, il creditore fornisce un tasso di interesse globale.

#### *Sezione "4. Frequenza e numero dei pagamenti"*

- (1) Nei casi in cui i pagamenti siano effettuati su base regolare, ne viene indicata la frequenza (es.: mensile). Nei casi in cui la frequenza dei pagamenti non sia regolare, ciò deve essere chiaramente spiegato al mutuatario. Il numero dei pagamenti indicato copre l'intera durata del credito.

#### *Sezione "5. Importo di ciascuna rata"*

- (1) La valuta del mutuo deve essere chiaramente indicata.
- (2) Quando - nel corso del contratto di credito - l'importo delle rate può variare, il creditore specifica il periodo durante il quale l'importo della rata iniziale resta valido e precisa quando e con quale frequenza varierà.
- (3) Nei casi in cui la valuta del credito sia diversa dalla valuta nazionale del mutuatario, il creditore include esempi numerici che mostrino chiaramente come le variazioni del tasso di cambio possono incidere sull'importo delle rate. Le variazioni del tasso di cambio devono essere realistiche e simmetriche e includere un numero di casi sfavorevoli almeno pari al numero di casi favorevoli.
- (4) Qualora la valuta utilizzata per il pagamento delle rate sia differente dalla valuta del credito, si indica chiaramente il tasso di cambio da utilizzare. È inoltre specificato il nome dell'ente che pubblica il tasso di cambio e il momento nel quale viene calcolato il tasso di cambio applicabile.

#### *Sezione "6. Tabella di ammortamento esemplificativa"*

- (1) Quando - nel corso del contratto di credito - l'interesse può variare, il creditore indica, dopo il riferimento al tasso di interesse, il periodo nel quale l'interesse iniziale resta valido.
- (2) La tabella da includere in questa sezione contiene le seguenti colonne: "data del rimborso", "importo della rata", "interesse da pagare per ciascuna rata" "altre spese comprese nella rata" (se applicabile), "capitale rimborsato per ciascuna rata", e "capitale residuo dopo ciascuna rata".

- (3) Per il primo anno di rimborso le informazioni vengono fornite per ciascuna rata e alla fine del primo anno per ciascuna delle colonne viene indicato un totale parziale. Per gli anni successivi, il dettaglio può essere indicato su base annuale. Alla fine della tabella viene aggiunta una riga per il totale generale, che contiene gli importi totali per ciascuna colonna. L'importo totale pagato dal mutuatario (cioè la somma totale della colonna "importo della rata") viene chiaramente messo in evidenza e presentato come tale.
- (4) Nei casi in cui il tasso di interesse sia soggetto a revisione e l'importo della rata dopo ciascuna revisione sia ignoto, il creditore può indicare nella tabella dei rimborsi un importo della rata identico per l'intera durata del credito. In tal caso, il creditore richiama l'attenzione del mutuatario su questo aspetto differenziando visivamente gli importi noti da quelli ipotetici (es. con un carattere tipografico diverso, riquadri o ombreggiature). Inoltre, un testo chiaramente leggibile spiega per quali periodi e per quali motivi gli importi riportati nella tabella possono variare. Il creditore specifica anche: (1) dove opportuno, i limiti massimi o minimi applicabili; (2) un esempio di come l'importo della rata varierebbe se il tasso di interesse aumentasse o diminuisse dell'1% o, qualora ciò fosse più realistico in relazione alla portata delle normali variazioni del tasso di interesse, di una percentuale superiore e (3) se esiste un limite massimo, l'importo della rata nello scenario più sfavorevole.

#### *Sezione "7. Spese e obblighi aggiuntivi"*

- (1) In questa sezione il creditore menziona obblighi quali la necessità di assicurare l'immobile, di acquistare un'assicurazione sulla vita o un altro prodotto o servizio. Per ciascun obbligo il creditore specifica nei confronti di chi ed entro quando l'obbligo deve essere soddisfatto.
- (2) Il creditore elenca anche ciascuna delle spese, specificando la categoria alla quale appartiene, l'importo, a chi è dovuta e quando. Quando l'importo è ignoto, il creditore indica una possibile forchetta di valori oppure spiega come sarà calcolato l'importo.

#### *Sezione "8. Estinzione anticipata"*

- (1) Se il credito può essere rimborsato anticipatamente, il creditore indica a quali condizioni, se del caso, il mutuatario può farlo. Il creditore indica anche la procedura che il mutuatario deve seguire per chiedere l'estinzione anticipata.
- (2) Se per l'estinzione anticipata viene applicato un onere di uscita, il creditore richiama l'attenzione del mutuatario su questo fatto e ne indica l'importo. Nei casi in cui l'importo dell'onere di uscita dipenda da diversi fattori, quali l'importo già rimborsato o il tasso di interesse vigente al momento dell'estinzione anticipata, il creditore spiega come l'onere di uscita sarà calcolato. Il creditore fornisce almeno due esempi illustrativi atti a dimostrare al mutuatario il livello dell'onere di uscita in possibili scenari diversi.

#### *Sezione "9. Diritto di recesso"*

- (1) Nei casi in cui esista un diritto di recesso, il creditore specifica le condizioni alle quali questo diritto è subordinato, la procedura che il mutuatario deve seguire per esercitare tale diritto, tra cui l'indirizzo al quale la notifica di recesso deve essere inviata, e le spese corrispondenti (se applicabile).



- (2) In linea con l'articolo 3 della direttiva 2002/65/CE, quando l'operazione viene offerta a distanza il consumatore è informato dell'esistenza o della mancanza del diritto di recesso.
- (3) Conformemente all'articolo 5 della direttiva 85/577/CEE, qualora la transazione sia offerta fuori dei locali commerciali il consumatore è informato dell'esistenza del diritto di recesso.

#### *Sezione "10. Gestione interna dei reclami"*

- (1) Le informazioni sulla persona di contatto sono opzionali.

#### *Sezione "11. Conciliatore terzo"*

- (1) In linea con l'articolo 3 della direttiva 2002/65/CE, quando l'operazione viene offerta a distanza il creditore specifica l'esistenza o la mancanza di procedure extragiudiziali di reclamo e di ricorso accessibili al consumatore e, ove tali procedure esistano, spiega le modalità che consentono al consumatore di avvalersene.

#### *Sezione "12. Conseguenze per il mutuatario in caso di inosservanza degli obblighi previsti dal contratto di mutuo"*

- (1) Nei casi in cui l'inosservanza di uno qualsiasi degli obblighi legati al credito possa avere conseguenze finanziarie o legali per il mutuatario, il creditore descrive in questa sezione i diversi casi possibili (es.: ritardi di pagamento/inadempimenti, mancato rispetto degli obblighi di cui alla sezione 7 "Spese e obblighi aggiuntivi").
- (2) Per ciascuno di questi casi, il creditore specifica, in termini chiari e facilmente comprensibili, le sanzioni o le conseguenze nelle quali si può incorrere. È opportuno fare riferimento anche alle conseguenze più gravi.

#### *Sezione "13. Informazioni supplementari in caso di commercializzazione a distanza"*

- (1) Se applicabile, questa sezione include una clausola sulla legge applicabile al contratto di credito e/o sul foro competente.

#### *Sezione "14. Rischi e avvertenze"*

- (1) Tutte le avvertenze elencate vengono messe in evidenza.
- (2) Se applicabile, in questa sezione il creditore riepiloga le regole generali per la revisione del tasso di interesse e fornisce un esempio quantitativo di come le rate aumenterebbero se il tasso di interesse del credito aumentasse di X% (come spiegato nella sezione "Tabella di ammortamento esemplificativa") e/o nello scenario più sfavorevole (se esiste un limite massimo sulla variabilità del tasso di interesse).