

Organismo per la gestione degli Elenchi degli Agenti in attività finanziaria e dei Mediatori creditizi

COMUNICAZIONE n. 14/17

Oggetto: chiarimenti in merito all'adempimento degli obblighi informativi ai sensi dell'art.120-*decies*, comma 2, del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385

Lo scrivente Organismo (di seguito anche "OAM"), al fine di prevenire prassi anomale o elusive degli obblighi di legge, ritiene necessario fornire agli operatori indirizzi e chiarimenti in merito all'adempimento degli obblighi informativi ai sensi dell'art.120-*decies*, comma 2, del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (di seguito anche "TUB"), in materia di credito immobiliare ai consumatori

Per esaminare la portata dell'obbligo informativo in oggetto occorre soffermarsi dapprima sul dato testuale della disposizione di cui all'art.120-*decies* del TUB, per poi procedere ad una lettura sistematica della normativa di riferimento, sulla base di quanto previsto dalla Direttiva 2014/17/UE (di seguito, Direttiva), attuata dal D.lgs. 21 aprile 2016, n. 72.

Il citato art. 120-*decies*, comma 2, prevede che *"Nel caso indicato al comma 1, lettera i), [i.e., "se l'intermediario del credito riceve commissioni da uno o più finanziatori"], l'intermediario del credito, su richiesta del consumatore, fornisce a quest'ultimo informazioni comparabili sull'ammontare delle commissioni percepite da ciascun finanziatore"*.

Tale disposizione si ritrova anche nell'art. 15, comma 2, della Direttiva, il quale fa riferimento all'obbligo - in capo agli intermediari senza vincolo di mandato, ma che ricevono commissioni da uno o più creditori - di fornire informazioni circa i *diversi livelli* delle commissioni che devono essere versate loro dai creditori che erogano i contratti di credito proposti ai consumatori.

La suddetta norma conclude specificando che il consumatore deve essere informato circa il suo diritto di richiedere tali informazioni.

A tal proposito, il Considerando n. 47 della Direttiva prevede che *“L’esistenza di commissioni o altri premi pagabili dal creditore o terzi all’intermediario del credito in relazione al contratto dovrebbe essere comunicata ai consumatori anteriormente allo svolgimento di attività di intermediazione e i consumatori dovrebbero essere informati in quella fase dell’importo di tali pagamenti, qualora noto, ovvero del fatto che l’importo sarà comunicato successivamente nella fase precontrattuale tramite il PIES, nonché del diritto di essere informati sull’entità di questi pagamenti in tale fase”*.

La *ratio* di tali disposizioni è individuata dalla Direttiva nell’esigenza di garantire la massima trasparenza ed evitare abusi derivanti da possibili conflitti di interesse, quando i consumatori si avvalgono dei servizi degli intermediari del credito.

Dunque, pur premettendo che le informazioni sull’ammontare delle commissioni potranno essere completamente esaustive, in alcuni casi, soltanto in una fase successiva rispetto a quella di avvio del rapporto, rimane comunque fermo l’obbligo per l’intermediario del credito di fornire al consumatore (a fini comparativi), prima dell’avvio del rapporto di intermediazione, una informativa quanto più possibile aderente alla realtà circa l’importo delle commissioni relative alla gamma di prodotti di ciascun finanziatore, che più si attagliano alle esigenze espresse dal consumatore.

In particolare, la normativa sopra illustrata impone di fornire al consumatore non un dato meramente sintetico, rappresentativo di una “media aritmetica” tra le commissioni concordate con i vari intermediari, ma un *dato comparativo specifico* riguardo le commissioni determinabili dall’intermediario del credito in fase di avvio del rapporto con il cliente: ai fini di un calcolo corretto dell’ammontare l’attenzione va posta, dunque, non soltanto sui costi fissi sostenuti dall’intermediario del credito per le attività preliminari alla concessione del prestito (cd. *“commissioni up front”*), ma anche sulle commissioni concordate dall’intermediario del credito con i diversi finanziatori per la tipologia di prodotto coincidente con quello richiesto dal cliente al momento dell’avvio del rapporto.

Dunque, soltanto le commissioni calcolabili esclusivamente *ex post* potranno ritenersi escluse dall’informativa che l’intermediario del credito deve fornire al cliente sin dall’inizio del rapporto: il riferimento può essere, a titolo esemplificativo, a quelle provvigioni che attengono a *politiche incentivanti* concordate tra il finanziatore e l’intermediario, non preventivamente

calcolabili poiché non suscettibili di precisa determinazione se non in un momento successivo alla conclusione dei contratti.

Infine, in merito alla questione circa l'estensione dell'obbligo di cui all'art. 120-*decies*, comma 2, del TUB anche alle commissioni che l'intermediario del credito possa eventualmente percepire da finanziatori non convenzionati, si chiarisce che le medesime sono comunque oggetto dell'obbligo informativo, con le modalità di cui *supra*.

Il Presidente
F.to Antonio Catricalà

Visto Il Direttore Generale
F.to Federico Luchetti