

Indice

<i>Note introduttive</i>	1
CAPITOLO I	
<i>Credito ipotecario e tutela del consumatore</i>	
1. Il credito ai consumatori garantito da ipoteca su beni immobili residenziali. L'opportunità di una disciplina <i>ad hoc</i>	6
2. Mercato del credito ipotecario e quadro europeo di riferimento. La Direttiva 2014/17/UE come punto di arrivo di un <i>iter</i> articolato e complesso. Peculiarità del credito immobiliare e rapporto con la Direttiva 2008/48/CE. Spunti offerti dalle nuove norme per rafforzare la protezione del soggetto debole: personalizzazione del rapporto tra finanziatore e consumatore e individuazione di punti di convergenza dei loro interessi	11
3. Le scelte del legislatore italiano: credito immobiliare ai consumatori e T.U.B. Attuazione della Direttiva 2014/17/UE e modifiche al T.U.B. Limiti di un codice del consumo che non raccoglie tutte le disposizioni riguardanti i contratti conclusi dai consumatori con i professionisti. L'opzione del legislatore francese e la modifica del <i>Code de la Consommation</i>	18
4. Gli obblighi di informazione nel finanziamento immobiliare ai consumatori. Il sistema circolare di <i>disclosure</i> . L'instabile equilibrio tra standardizzazione delle informazioni e personalizzazione del rapporto tra finanziatore e consumatore. I vantaggi della standardizzazione legati alla comparabilità dei prodotti da parte di soggetti privi di specifiche competenze. La personalizzazione del rapporto quale limite alla standardizzazione	22

- | | |
|--|----|
| 5. L'esigenza di personalizzare il rapporto tra creditore e debitore nel credito immobiliare ai consumatori. Il ruolo dei chiarimenti adeguati nell'informazione del consumatore: l'attenzione alle sue esigenze e alla sua situazione finanziaria <i>ex art. 120 novies</i> , comma 5, T.U.B. Le <i>explications adéquates</i> e la <i>mise en garde</i> nel <i>Code de la Consommation</i> | 29 |
| 6. Informazioni personalizzate nel credito immobiliare ai consumatori e disciplina generale della trasparenza nel T.U.B.: problemi di coordinamento sistematico | 40 |
| 7. Il silenzio del legislatore sulle conseguenze della violazione degli obblighi di informazione nel credito immobiliare ai consumatori. Violazione degli obblighi di informazione e pratiche commerciali scorrette | 46 |
| 8. Il divieto di pratiche di commercializzazione abbinata. Pratiche di commercializzazione aggregata e tutela non effettiva del consumatore | 54 |
| 9. Modalità di svolgimento dell'attività e tutela del consumatore. L'art. 120 <i>septies</i> T.U.B. e l'obbligo del finanziatore di comportarsi con diligenza, correttezza e trasparenza, tenendo conto dei diritti e degli interessi dei consumatori | 59 |
| 10. I limiti del sistema di <i>disclosure</i> . I molteplici fattori che incidono sulle scelte del consumatore. L'illusoria razionalità perfetta e gli studi di <i>Behavioral Law and Economics</i> . I c.d. <i>credence goods</i> e le debolezze cognitive del consumatore | 63 |

CAPITOLO II

Valutazione del merito creditizio e situazione economica e finanziaria del consumatore

- | | |
|---|----|
| 1. Il ruolo della verifica del merito creditizio nella personalizzazione del rapporto tra finanziatore e consumatore. La valutazione del merito del credito nella giurisprudenza della Corte di Giustizia. Verifica individuale del merito creditizio e necessità di superare un processo standardizzato di <i>credit scoring</i> | 75 |
|---|----|

2. Le scelte del legislatore italiano nell'attuazione della Direttiva 2014/17/UE in punto di valutazione del merito del credito. Valutazione del merito creditizio e chiarimenti adeguati 83
3. Pluralità di interessi protetti e sostenibilità del credito. Credito valutato non meritevole e strategie preventive di risposta al sovraindebitamento 90
4. Contratto concluso nonostante la valutazione negativa del merito creditizio: quali conseguenze? La necessità di sanzioni efficaci, proporzionate e dissuasive. La normativa francese e il caso *Le Crédit Lyonnais SA c. Fesih Kalhan*. L'ordinamento tedesco e le problematiche relative al *Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung*. Concessione del credito non responsabile e pratiche commerciali scorrette 97
5. Valutazione del merito creditizio *ex art. 120 undecies* T.U.B. e confronto con il giudizio di adeguatezza nei servizi di consulenza in materia di investimenti e di gestione di portafogli. Critica all'assimilazione: diversità dei rischi dell'intermediario e differente coinvolgimento del consumatore. Valutazione del merito creditizio e chiarimenti adeguati *ex comma 5 dell'art. 120 novies* T.U.B. 103
6. Verifica del merito creditizio e informazioni fornite dal consumatore al finanziatore *ex art. 120 undecies* T.U.B. Omissione o falsità delle informazioni trasmesse dal consumatore prima della conclusione del contratto di credito. Incompletezza delle informazioni e valutazione del merito del credito. Consumatore inesperto e concorso di colpa nella valutazione del merito creditizio 108
7. L'incidenza delle politiche retributive sull'assunzione responsabile del credito. Necessità di ridurre la dissociazione tra interesse del professionista e esigenze del consumatore. Importanza delle informazioni al consumatore sulle modalità di remunerazione del finanziatore. Politiche retributive e strategie aziendali 115

CAPITOLO III

La tutela del consumatore tra attività di consulenza ed educazione finanziaria

1. Ulteriori conferme della necessità di personalizzare il rapporto con il consumatore: il ruolo della consulenza. L'importanza della motivazione della raccomandazione personalizzata. Valorizzazione della consulenza indipendente e scelta consapevole del consumatore anche prima e a prescindere dalla consulenza: un difficile equilibrio 123
2. Consulenza indipendente e confronto dei prodotti disponibili sul mercato. Non necessaria neutralità del consulente: conseguenze per il consumatore. Interesse dell'intermediario a collocare determinati prodotti e tutela del consumatore. Consulenza non adeguata e rimedi 132
3. La definizione di educazione finanziaria: Rapporti OCSE e art. 24 *bis* della l. 17 febbraio 2017, n. 15. L'influenza del modo di concepire l'educazione finanziaria sui potenziali conflitti con il professionista. L'educazione finanziaria come attività di istruzione, comunicazione e diffusione di informazioni: critica. Generalizzata condizione di semi-alfabetismo finanziario e incidenza sulle decisioni dell'A.B.F. 141
4. L'educazione finanziaria nella Direttiva 2014/17/UE. Politiche comunitarie e ruolo della Commissione europea. Gestione responsabile delle finanze personali e art. 126 *vicies sexies* T.U.B. La Strategia nazionale per l'educazione finanziaria, assicurativa e previdenziale: dall'educazione finanziaria al più generale concetto di cittadinanza economica. Centralità della persona e delle sue esigenze in un'ottica di responsabilità sociale del debitore e del creditore 152

CAPITOLO IV

Inadempimento del consumatore nel credito immobiliare e impatto sul sistema delle garanzie reali

1. L'inadempimento del consumatore nei contratti di credito immobiliare *ex art. 120 quinquiesdecies* T.U.B. La personalizzazione del rapporto con il debitore in dif-

- ficoltà nei pagamenti. Coinvolgimento del finanziatore nell'assunzione responsabile del credito e inadempimento del debitore 161
2. La gestione proattiva del rischio del credito come interesse sia del debitore, sia del finanziatore. Ragionevole grado di tolleranza del creditore e gestione dei rapporti con il consumatore in difficoltà nei pagamenti. Impossibilità temporanea di adempiere e tutela del consumatore 169
3. L'art. 2744 c.c. e la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia nel caso di inadempimento del consumatore *ex art. 120 quinquiesdecies* T.U.B. Maggiore flessibilità della garanzia reale immobiliare a vantaggio di entrambe le parti del rapporto obbligatorio. Proporzione tra valore economico del bene dato in garanzia e quanto realizzato dal creditore: tutela insufficiente per il consumatore 176
4. Divieto del patto commissorio ed equilibrio dei rischi dell'inadempimento: oltre la proporzione tra entità del debito residuo e valore del bene dato in garanzia. Validità del patto marciano e tutela della sola sproporzione economica tra entità del credito e valore del bene: critica 183
5. Art. 120 *quinquiesdecies* T.U.B. e *datio in solutum*. Sproporzione economica tra le prestazioni e *datio in solutum*. Divieto del patto commissorio, *datio in solutum* e tutela del consumatore nel credito immobiliare 194
6. Effetto estintivo del debito *ex art. 120 quinquiesdecies* T.U.B.: tutela del consumatore e vantaggi per il creditore. Trasferimento del bene oggetto di garanzia ed equilibrio dei rischi del finanziatore e del consumatore 199
7. Ulteriori conferme delle criticità di una tutela del debitore affidata esclusivamente alla proporzione tra entità del debito residuo e valore di realizzo del bene dato in garanzia: patto commissorio e prestito vitalizio ipotecario. Affinità e diversità rispetto al credito immobiliare ai consumatori. L'esigenza, a livello europeo, di un *legal framework* in tema di *reverse mortgage* 203
8. Le deroghe al divieto del patto commissorio nel rapporto tra professionisti: l'art. 48 *bis* T.U.B. e i contratti

di garanzia finanziaria. Differenze con la disciplina del credito immobiliare	212
9. Linee evolutive di un sistema più moderno di garanzie reali nell'interesse sia del creditore, sia del debitore. Conflitto tra un sistema radicato nella tradizione e uno in via di affermazione: il dibattito sull'Euroipoteca, l'esperienza francese dell' <i>hypothèque rechargeable</i> e l'istituto tedesco del <i>Eigentümergrundschild</i> . L'apertura a forme più moderne di garanzia mobiliare	220
<i>Osservazioni conclusive</i>	233
<i>Indice degli Autori</i>	239