

# Il contratto di credito immobiliare ai consumatori

di [Gianfranco Visconti](#)

Publicato il 28 Settembre 2022

In questo contributo esaminiamo i vari aspetti del contratto di credito immobiliare ai consumatori: le parti, il compenso dell'operazione, gli obblighi precontrattuali e quelli di informazione, i servizi di consulenza creditizia ai consumatori.

## Il credito immobiliare viene concesso ai

**consumatori**, cioè alle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta (art. 3, 1° comma, lettera a, del "Codice del consumo", il Decreto Legislativo n° 206 del 2005), da un "finanziatore", vale a dire da un soggetto abilitato all'attività di erogazione del credito nel territorio italiano, cioè da un intermediario finanziario iscritto all'Albo tenuto dalla Banca d'Italia previsto dall'art. 106 [Testo Unico Bancario](#),

direttamente o tramite un "intermediario del credito" cioè da un agente in attività finanziaria, da un mediatore creditizio e da qualsiasi altro soggetto diverso dal finanziatore che, nell'osservanza delle norme vigenti, svolge professionalmente ed a fronte di un compenso almeno una delle seguenti attività:

- **presentazione o proposta di contratti di credito ovvero altre attività preparatorie** per la conclusione di tali contratti;
- **conclusione di contratti di credito per conto del finanziatore** (che quindi ha sempre il potere di accettare o meno il contratto proposto dall'intermediario del credito) (art. 120-quinquies, 1° comma, lettera g, TUB).

In altre parole, l'intermediario agisce per il finanziatore di solito sulla base di un **mandato senza rappresentanza**, salvo che quest'ultimo non disponga altrimenti (ma nella pratica è difficile che ciò accada).



## Contratto di credito immobiliare ai consumatori: gli obblighi dell'intermediario

Il finanziatore e l'intermediario del credito, nell'ambito dell'attività di concessione del credito immobiliare ai consumatori devono comportarsi con **diligenza, correttezza e trasparenza**, tenendo conto dei diritti e degli interessi dei consumatori ed hanno l'obbligo di basare la propria attività sulle informazioni rilevanti che riguardano la situazione (economica e patrimoniale in primo luogo, ma anche familiare e personale) del consumatore, su ogni bisogno particolare che questi ha comunicato loro e su ipotesi ragionevoli riguardo ai rischi a cui è esposta la situazione del consumatore nel periodo della durata del contratto di credito (art. 120-septies TUB).

### Il compenso

Il **compenso** o, meglio, **la controprestazione per la concessione del credito** è il *“costo totale del credito”* nel quale sono compresi *“gli interessi e tutti gli altri costi, incluse le commissioni, le imposte (che, ovviamente non sono configurabili come compenso o controprestazione) e le altre spese, ad eccezione di quelle notarili, che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito”*.

Nel costo totale del credito sono **inclusi** anche i costi relativi ai servizi accessori connessi al contratto di credito, compresi i premi assicurativi, che siano necessari per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni offerte, i costi relativi alla valutazione del bene immobile (cioè i costi della perizia), se essa è necessaria ad ottenere il credito (come lo è in questo caso ai sensi dell

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni

- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento