

**DIREZIONE GENERALE**

Tel. 0578 298852 - 0578 298860

Fax 0578 298934

e-mail: [info@studioberna.com](mailto:info@studioberna.com)

Via P. Vannucci, 130

06062 CITTÀ DELLA PIEVE (Perugia)

P. IVA 02735620540

Registro U.I.C. n. 25572 del 20.11.2003

R.U.I. E 0000055403



## ***Il Mediatore Creditizio***

## Chi è il mediatore creditizio

Il mediatore creditizio è colui che professionalmente oppure abitualmente mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela al fine della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma.

## La legge ed il regolamento

Il ruolo del mediatore creditizio è espressamente regolato dalla legge 7 marzo 1996, n.108 che prevede ai sensi dell'articolo 16 l'emanazione di un regolamento in materia, il D.P.R. 28 luglio 2000 n.287 - Regolamento di attuazione dell'articolo 16 della legge 7 marzo 1996, n.108, recante disciplina dell'attività di mediazione creditizia, dove viene espressamente specificato anche il concetto di mediazione creditizia.

## L'albo dei mediatori creditizi

A garanzia della professionalità di tale figura la legge prevede l'istituzione di un apposito albo dove devono essere inseriti tutti coloro che svolgono la professione.

La competenza della gestione dell'albo è stata affidata alla Banca d'Italia. L'albo dei mediatori creditizi può essere consultato all'indirizzo <http://www.bancaditalia.it>, nella sezione antiriciclaggio dove si trova la parte dedicata agli Albi ed Elenchi.

## Le normative sul credito e la professione di mediatore creditizio

La disciplina legislativa per i mediatori creditizi costituisce una normativa di complemento rispetto alle più ampie e articolate normative previste per gli operatori istituzionali del credito (banche, intermediari finanziari, promotori finanziari, imprese di assicurazione), visto che i requisiti di onorabilità per l'iscrizione all'albo sono i medesimi previsti dall'art. 109 del D.Legs. 385/93 per gli amministratori di banche.

Di particolare rilevanza, sotto questo profilo, è la norma che prescrive l'applicabilità all'attività di mediazione creditizia delle disposizioni contenute nel titolo VI del D.L. 385/93 e della legge 197/91 a cui è stata data attuazione con il D.Legs. 153/97 (rispettivamente trasparenza delle condizioni contrattuali e norme in materia di antiriciclaggio consistenti nella identificazione, registrazione e segnalazione di operazioni sospette).

L'estensione di tali norme ai mediatori creditizi garantisce sostanzialmente, nei confronti del pubblico, le medesime tutele ed i medesimi oneri previsti per gli altri intermediari finanziari e consente di sottoporre tali soggetti al monitoraggio degli organi di vigilanza.

Con il Decreto Legislativo 13 Agosto 2010 n. 141 sono state introdotte innovazioni normative, la più rilevante delle quali è rappresentata dall'obbligo di costituzione in società con capitale minimo predeterminato per poter esercitare la professione.

## Le funzioni del mediatore creditizio

La legge 108/96 prevede che ai mediatori creditizi siano affidate le seguenti funzioni:

- Scelta degli Istituti di Credito in base agli oneri applicati ai contratti di mutuo che non devono risultare troppo gravosi per i mutuatari acquirenti di immobili;
- Trattazione dei tassi di mercato, mettendo in concorrenza i vari Istituti di Credito con una logica che, pur non penalizzando l'Istituto di Credito stesso, favorisca i clienti con tassi di interesse maggiormente convenienti;
- Sottoscrizione di convenzioni con i maggiori Istituti di Credito al fine di ottenere tassi inferiori a quelli di mercato;
- Aggiornamenti periodici dei tassi di interesse praticati dai più noti Istituti di Credito tramite la pubblicazione di un "Borsino Immobiliare"
- Servizio di istruzione delle pratiche di mutuo o di leasing;
- Presentazione delle pratiche di mutuo ai vari Istituti salvaguardando il mutuatario, ma anche il mutuante.

## Norme del Codice Civile

### Art. 1754 Mediatore

E' mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

### Art. 1755 Provvigione

Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti (Art. 2950), se l'affare è concluso per effetto del suo intervento.

La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità.

### Art. 1756 Rimborso delle spese

Salvo patti o usi contrari, il mediatore ha diritto al rimborso delle spese nei confronti della persona per incarico della quale sono state eseguite anche se l'affare non è stato concluso.

### Art. 1757 Provvigione nei contratti condizionali o invalidi

Se il contratto è sottoposto a condizione sospensiva, il diritto alla provvigione sorge nel momento in cui si verifica la condizione.

Se il contratto è sottoposto a condizione risolutiva, il diritto alla provvigione non viene meno col verificarsi della condizione (Art. 1353 e seguenti).

La disposizione del comma precedente si applica anche quando il contratto è annullabile (Art. 1425 e seguenti) o rescindibile (Art. 1447 e seguenti), se il mediatore non conosceva la causa d'invalidità.

### Art. 1758 Pluralità di mediatori

Se l'affare è concluso per l'intervento di più mediatori, ciascuno di essi ha diritto a una quota della provvigione.

## **Art. 1759 Responsabilità del mediatore**

Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso.

Il mediatore risponde dell'autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite (Art. 2008 e seguenti).

## **Art. 1760 Obblighi del mediatore professionale**

Il mediatore professionale in affari su merci o su titoli deve:

1) conservare i campioni delle merci vendute sopra campione (Art. 1522), finché sussista la possibilità di controversia sull'identità della merce;

2) rilasciare al compratore una lista firmata dei titoli negoziati, con l'indicazione della serie e del numero;

3) annotare su apposito libro (Art. 2214 e seguenti) gli estremi essenziali del contratto che si stipula col suo intervento e rilasciare alle parti copia da lui sottoscritta di ogni annotazione.

## **Art. 1761 Rappresentanza del mediatore**

Il mediatore può essere incaricato da una delle parti di rappresentarla (Art. 1388) negli atti relativi all'esecuzione del contratto concluso con il suo intervento.

## **Art. 1762 Contraente non nominato**

Il mediatore che non manifesta a un contraente il nome dell'altro risponde dell'esecuzione del contratto (Art. 1405) e, quando lo ha eseguito, subentra nei diritti verso il contraente non nominato (Art. 1203 e seguenti).

Se dopo la conclusione del contratto il contraente non nominato si manifesta all'altra parte o è nominato dal mediatore, ciascuno dei contraenti può agire direttamente contro l'altro, ferma restando la responsabilità del mediatore.

## **Art. 1763 Fideiussione del mediatore**

Il mediatore può prestare fideiussione per una delle parti (Art. 936 e seguenti).

## **Art. 1764 Sanzioni**

Il mediatore che non adempie gli obblighi imposti dall'art. 1760 è punito con l'ammenda da L. 10.000 a L. 1.000.000 (C.P. Art. 26) (Ora sanzione amministrativa).

Nei casi più gravi può essere aggiunta la sospensione dalla professione fino a sei mesi (C.P. Art. 35)

Alle stesse pene è soggetto il mediatore che presta la sua attività nell'interesse di persona notoriamente insolvente o della quale conosce lo stato d'incapacità.

## **Art. 1765 Leggi speciali**

Sono salve le disposizioni delle leggi speciali.