Info

Agevolare il credito ipotecario transfrontaliero

Il Parlamento perora una maggiore armonizzazione del mercato del credito ipotecario per agevolare l'offerta transfrontaliera di mutui e consentire ai consumatori di beneficiare delle migliori offerte. I deputati sostengono la portabilità dei crediti e sollecitano un'informazione adeguata riguardo ai costi dei mutui. Chiedono anche di esplorare le potenzialità della Euroipoteca e, appoggiando le fusioni transfrontaliere di enti creditizi, vedono con favore l'apertura del mercato a altri soggetti.

Il credito ipotecario rappresenta un ampio mercato in rapida espansione e costituisce una parte fondamentale della struttura socioeconomica dell'UE. Alla fine del 2004, i mutui ipotecari da rimborsare ammontavano a 4,7 trilioni di euro, ovvero al 45% del PIL dell'Unione europea. Negli ultimi 5 anni la crescita annua media del mutuo ipotecario è stata pari all'8,5%. I finanziamenti ipotecari rappresentano uno dei settori per i quali si prevede la maggiore crescita nei prossimi 15 anni.

Adottando la relazione di John **PURVIS** (PPE/DE, UK), il Parlamento sottolinea la necessità rendere tale mercato più accessibile a un maggior numero di potenziali mutuatari, compresi quelli con un profilo creditizio basso o incompleto, lavoratori con contratti a termine e acquirenti delle prime case. D'altra parte, riconoscendo i vantaggi che i consumatori potrebbero trarre da un'ulteriore integrazione mirata del mercato ipotecario dell'UE, i deputati sottolineano che esistono ancora ostacoli fiscali di natura discriminatoria che impediscono la creazione di un mercato unico in materia di credito ipotecario.

La relazione chiede misure finalizzate all'armonizzazione delle disposizioni che disciplinano **l'informativa precontrattuale**, al fine di consentire ai mutuatari di prendere una decisione informata in merito a potenziali contratti ipotecari. Insiste inoltre sulla necessità che tale informativa precontrattuale «sia accurata e comprensibile», in modo da consentire una scelta informata e fornisca al consumatore un quadro quanto più comprensibile e globale possibile alla luce delle informazioni disponibili su cui si basa il contratto ipotecario.

I deputati ritengono poi che uno standard UE, capace di definire la portata e il **calcolo dei tassi annui effettivi globali**, dovrebbe combinare tutti i costi addebitati dal mutuante e dovrebbe garantire la loro comparabilità con prodotti offerti in altri Stati membri, che hanno la stessa scadenza. Inoltre, i mutuatari dovrebbero essere informati in anticipo di eventuali altri costi connessi alla transazione e agli obblighi giuridici gravanti sul mutuatario, incluse le voci addebitate da terzi quali costi legali, tasse di registro e diritti amministrativi come pure il costo di qualunque valutazione o stima di tali oneri, se la cifra esatta non è disponibile.

Per consentire e **agevolare l'offerta di un credito trasfrontaliero**, a parere dei depu-

Servizio Stampa
Direzione dei Media
Direttore - Portavoce : Jaume DUCH GUILLOT

tati occorre fornire le informazioni ai mutuatari il prima possibile nelle lingue ufficiali riconosciute nello Stato UE di loro residenza. I deputati ritengono inoltre che il codice deontologico e l'ESIS («Prospetto informativo europeo standardizzato») siano strumenti importanti ma insufficienti a tutelare gli interessi economici dei cittadini che si spostano tra gli Stati membri e potrebbero acquistare proprietà in altri Stati membri. Pertanto, la relazione esorta la Commissione a valutare i progressi e a considerare la possibilità di rendere obbligatorio il **codice deontologico**, che è attualmente volontario, se non si arriverà al suo rispetto in tempi ravvicinati.

La Commissione è anche invitata ad esaminare gli ostacoli che impediscono i diritti dei mutuanti alla libera fornitura di servizi o alla libertà di stabilimento in altri Stati membri e ad accertare se la clausola "bene generale" sia utilizzata per scoraggiare le **attività transfrontaliere**. I deputati, inoltre, appoggiano l'azione della Commissione volta a facilitare **le fusioni e acquisizioni transfrontaliere nel settore dei servizi finanziari**, «garantendo nel contempo che le reti di distribuzione tengano conto dei requisiti delle situazioni regionali e dei mercati più piccoli». Rilevano, tuttavia, che le fusioni e le acquisizioni transfrontaliere «non saranno sufficienti a promuovere da sole l'integrazione del mercato in tale settore».

L'Esecutivo è anche invitato a vagliare gli ostacoli al trasferimento di prestiti al di là delle frontiere e ad esplorare ulteriormente il potenziale dell'**Euroipoteca** quale strumento collaterale, esaminando altresì le garanzie di cui occorrerebbe corredarla ai fini della sua costituzione, specie in termini di verifica del *collateral*, di pubblico accesso agli atti e di effetti nei confronti di terzi. Ma andrebbero anche esaminati il rango che le sarebbe conferito rispetto ad altre garanzie reali fondiarie, i legame fra il credito e il *collateral*, nonché le conseguenze giuridiche di un'estinzione parziale o totale del credito garantito, di una modifica del suo imponibile o della sua cessione, nei confronti sia dei creditori sia dei terzi.

I deputati, d'altra parte, sono del parere che l'apertura del mercato del credito ipotecario a **istituzioni non creditizie**, con un regime di vigilanza equivalente, «aumenterà la concorrenza e la gamma dei prodotti». Riconoscono, inoltre, «l'utile ruolo» che gli intermediari del credito, quali i broker ipotecari, possono svolgere nell'aiutare i consumatori ad accedere a crediti ipotecari competitivi da mutuanti nazionali e non nazionali. Sostengono quindi la Commissione nel suo impegno a procedere a una consultazione su un adeguato quadro regolamentare per siffatti operatori.

Infine, la relazione invita la Commissione a prendere in considerazione il crescente mercato ipotecario rispettoso della legge della **sharia** e a garantire che le normative non escludano i requisiti di tale mercato.

Contattare :

Federico ROSSETTO
E-mail: stampa-IT@europarl.europa.eu
BXL: (32-2) 28 40955
STR: (33-3) 881 74133