

PARLAMENTO EUROPEO

2004



2009

Documento di seduta

FINALE
A6-0370/2006

19.10.2006

RELAZIONE

sul credito ipotecario nell'Unione europea
(2006/2102(INI))

Commissione per i problemi economici e monetari

Relatore: John Purvis

Relatore (*): Manuel Medina Ortega, commissione per il mercato interno e la protezione dei consumatori

(*): Cooperazione rafforzata tra commissioni - Articolo 47 del regolamento

INDICE

	Pagina
PROPOSTA DI RISOLUZIONE DEL PARLAMENTO EUROPEO	3
MOTIVAZIONE.....	11
PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL MERCATO INTERNO E LA PROTEZIONE DEI CONSUMATORI.....	16
PARERE DELLA COMMISSIONE GIURIDICA.....	21
PROCEDURA.....	24

(*) Cooperazione rafforzata tra commissioni - Articolo 47 del regolamento

PROPOSTA DI RISOLUZIONE DEL PARLAMENTO EUROPEO

sul credito ipotecario nell'Unione europea (2006/2102(INI))

Il Parlamento europeo,

- visto il Libro Verde della Commissione sul credito ipotecario nell'UE (COM(2005)0327),
- visto il Libro Bianco sulla politica dei servizi finanziari per il periodo 2005-2010 (COM(2005)0629),
- vista la risposta del Consiglio direttivo della Banca centrale europea (BCE) al Libro Verde sul credito ipotecario nell'UE, in data 1° dicembre 2005,
- vista la seconda direttiva del Consiglio 89/646/CEE del 15 dicembre 1989 relativa al coordinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative riguardanti l'accesso all'attività degli enti creditizi e il suo esercizio e recante modifica della direttiva 77/780/CEE¹,
- viste le direttive del Parlamento europeo e del Consiglio relative all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio² (direttiva sui requisiti patrimoniali) e all'adeguatezza di capitale delle imprese di investimento e degli enti creditizi³,
- vista la direttiva 2002/65/CE⁴ concernente la commercializzazione a distanza di servizi finanziari ai consumatori,
- vista la direttiva 2000/31/CE del Parlamento europeo e del Consiglio dell'8 giugno 2000 relativa a taluni aspetti giuridici dei servizi della società dell'informazione, in particolare il commercio elettronico, nel mercato interno⁵,
- vista la proposta modificata di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio sui contratti di credito ai consumatori, che modifica la direttiva 93/13/CE del Consiglio (COM(2005)0483),
- vista la proposta modificata della Commissione di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio sulla libertà di stabilimento e sulla libera prestazione dei servizi nel campo del credito ipotecario (COM(1987)0255),
- visto l'articolo 45 del suo regolamento,
- visti la relazione della commissione per i problemi economici e monetari nonché i pareri della commissione per il mercato interno e la protezione dei consumatori, della

¹ GU L 386 del 30.12.1989, pag. 1.

² Non ancora pubblicata in GU.

³ Non ancora pubblicata in GU.

⁴ GU L 271 del 9.10.2002, pag. 16.

⁵ GU L 178 del 17.7.2000, pag. 1.

commissione per gli affari sociali e della commissione giuridica (A6-0370/2006)

- A. considerando che il credito ipotecario rappresenta un ampio mercato in rapida espansione e che costituisce una parte fondamentale della struttura socioeconomica dell'UE,
- B. considerando che in alcuni paesi dell'Unione europea si è registrata una crescita del mercato immobiliare senza precedenti, che è stata capace di fare del settore edilizio un settore anticiclico, fattore fondamentale per creare crescita e occupazione durante la recessione economica che ha colpito l'Europa nella prima metà dell'attuale decennio,
- C. considerando che tassi di interesse tradizionalmente bassi hanno avuto come risultato un aumento considerevole dei mutui ipotecari, in particolare in quei paesi in cui ciò si basava su una fiducia che ha portato alla crescita economica,
- D. considerando che la tutela dei consumatori europei deve essere l'elemento fondamentale di qualsiasi azione legislativa in materia di credito ipotecario che per la maggior parte dei cittadini dell'UE rappresenta il più importante impegno finanziario della vita, con implicazioni a lungo termine per il loro standard di vita e la loro stabilità finanziaria,
- E. considerando che una maggiore trasparenza relativamente agli aspetti fondamentali concernenti i prodotti ipotecari disponibili non solo migliorerà l'efficienza del mercato, ma aumenterà anche la fiducia dei mutuatari UE che si interessano a crediti ipotecari in altri Stati membri e consentirà loro di prendere una decisione informata,
- F. considerando che i consumatori devono poter accedere ad informazioni quanto più ampie e semplici possibile, fornite in ciascun caso specifico in forme standard che si prestano ad uno studio comparativo nei vari Stati membri, al fine di consentire loro di esercitare la propria libertà di scelta in modo più efficace al momento dell'accensione di un credito ipotecario su base transfrontaliera,
- G. considerando che misure mirate per un miglioramento della gamma dei prodotti e dei servizi, una più ampia disponibilità e un mercato finanziario integrato potrebbero rafforzare l'efficienza del mercato, le economie di scala e la diversificazione, ridurre il costo dei prestiti e in tal modo arrecare vantaggi all'economia europea,
- H. considerando che l'istituzione dell'accesso alle basi di dati relative ai crediti ai clienti per i fornitori di servizi ipotecari nel caso di prestiti transfrontalieri apporta un contributo fondamentale alla promozione della concorrenza nel settore del credito ipotecario e alla creazione di un mercato unico europeo del credito ipotecario;
- I. considerando che un mercato ipotecario integrato faciliterà la mobilità dei lavoratori,
- J. considerando che, stranamente, i mutuantipotecari e le organizzazioni dei consumatori esercitano scarse pressioni per attuare operazioni di prestito transfrontaliere con modalità diverse dall'effettivo insediamento nei singoli mercati nazionali,
- K. considerando che i considerevoli ostacoli del mercato hanno finora impedito l'aumento delle offerte di credito ipotecario transfontaliero, finora pari a meno dell'1% del mercato ipotecario globale dell'UE,

- L. considerando che per tutta una serie di importanti questioni esiste solo una limitata competenza della Comunità, o non esiste affatto, e che occorre salvaguardare il principio di sussidiarietà e della proporzionalità,
- M. considerando che i mediatori di credito ipotecario possono svolgere un ruolo importante attingendo alla loro esperienza in materia di prodotti ipotecari sul mercato nazionale, ma anche sui mercati dei vari Stati membri, sostenendo attività transfrontaliere e agendo da collegamento tra consumatori e istituti finanziari, sia stranieri che locali,
- N. considerando che esistono considerevoli variazioni per quanto riguarda la gamma e le caratteristiche dei prodotti, le strutture di distribuzione, la durata dei prestiti e i meccanismi di finanziamento nei vari Stati membri, a causa di divergenti condizioni giuridiche, fiscali, regolamentari e di protezione dei consumatori,
- O. considerando che i mercati dei crediti ipotecari sono estremamente complessi, che i sistemi giuridici e le tradizioni in materia di finanziamenti nonché il regime fondiario e catastale, il diritto reale, la legislazione in materia di contratti di credito, le questioni legate alla valutazione, il diritto in materia di vendita coatta, i mercati di rifinanziamento, ecc. sono disciplinati in modo molto diverso a livello nazionale e che nel contempo esiste un legame interno tra i settori,
- P. rileva che esistono ancora ostacoli fiscali di natura discriminatoria che impediscono la creazione di un mercato unico in materia di credito ipotecario e in taluni casi possono persino costituire una violazione delle normative comunitarie;
- Q. considerando che vi è un legame diretto tra il mercato ipotecario e la politica macroeconomica e la gestione della politica monetaria in particolare,
- R. considerando che la volatilità del mercato ipotecario può influenzare i cicli economici e dell'edilizia e di conseguenza provocare rischi sistemici;
- S. considerando che, al fine di rendere più efficace e competitivo il mercato del credito ipotecario dell'UE, può essere preferibile concentrarsi innanzitutto sull'attuazione e sull'efficacia della raccomandazione della Commissione del 1° marzo 2001 sulla informativa precontrattuale fornita ai consumatori dagli istituti di credito che offrono mutui per la casa di abitazione¹ (codice deontologico) nonché sull'uso del Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS), al fine di garantire che i consumatori ottengano informazioni trasparenti e comparabili in merito ai mutui edilizi,
- T. considerando che il summenzionato codice deontologico sembra essere stato applicato con diversi livelli di successo negli Stati membri, senza risolvere tuttavia il problema globale della mancanza di un quadro giuridico comune,

Introduzione

1. riconosce i vantaggi che i consumatori potrebbero trarre da un'ulteriore integrazione mirata del mercato ipotecario dell'UE;

¹ GU L 69 del 10.3.2001, pag. 25.

2. ritiene che qualsiasi azione a livello UE concernente il mercato europeo del credito ipotecario debba innanzitutto arrecare vantaggi direttamente ai cittadini in quanto mutuatari ipotecari e che il mercato del credito ipotecario dovrebbe essere accessibile a un più ampio numero di potenziali mutuatari compresi quelli con un profilo creditizio basso o incompleto, lavoratori con contratti a termine e acquirenti delle prime case;
3. accoglie con favore l'ampia consultazione della Commissione e insiste sulla necessità che qualsiasi proposta specifica sia preceduta da approfondite valutazioni di impatto socioeconomico;
4. accoglie con favore gli sforzi effettuati sinora dalla Commissione per conformarsi ai requisiti di una migliore regolamentazione; ricorda tuttavia alla Commissione che qualsiasi conclusione raggiunta dovrebbe sempre costituire il risultato di un ampio processo di consultazione;
5. prende atto dei numerosi ostacoli a un mercato unico UE al dettaglio per il credito ipotecario posti in luce nel Libro Verde ed esorta la Commissione a concentrarsi su misure mirate che offrano i maggiori benefici, incoraggiando, ove possibile, iniziative ispirate al mercato;
6. avverte la Commissione che i tentativi volti ad armonizzare i prodotti stessi potrebbero condurre a incoerenze giuridiche e di conseguenza produrre un impatto negativo sul settore;
7. insiste sulla necessità che le azioni UE non ostacolino la concorrenza e l'innovazione, in particolare per quanto riguarda i prodotti, i servizi accessori e le tecniche di finanziamento;

Codice deontologico e informativa precontrattuale

8. chiede misure finalizzate all'armonizzazione delle disposizioni che disciplinano l'informativa precontrattuale, misure che sono necessarie per consentire ai mutuatari di prendere una decisione informata in merito a potenziali contratti ipotecari;
9. insiste 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; sottolinea che, qualora il mutuante prenda l'iniziativa di offrire un credito in un altro Stato membro, tale informazione deve essere fornita al più presto al mutuatario nelle lingue ufficiali riconosciute nello Stato membro di residenza del mutuatario;
10. ritiene che il codice deontologico e l'ESIS 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; esorta la Commissione a rendere obbligatorio in futuro il codice deontologico che è attualmente volontario;

Finanziamenti

11. è dell'avviso che lo sviluppo di un mercato unico di finanziamento, aperto e compatibile, costituisca un'assoluta priorità in quanto promuoverà l'efficienza, consentirà la diversificazione internazionale del rischio di credito, ottimizzerà le condizioni di finanziamento e la distribuzione dei capitali e ridurrà i costi dei prestiti; riconosce l'importanza di integrare le iniziative ispirate al mercato in tale campo e l'esistenza del potenziale per farlo;
12. rileva che la creazione di un mercato unico secondario delle ipoteche non si potrà realizzare senza una graduale convergenza delle normative contrattuali nazionali;
13. si compiace della costituzione del gruppo di esperti per i finanziamenti ipotecari e sollecita un'analisi approfondita delle divergenze nelle pratiche giuridiche e regolamentari nazionali che interessano le ipoteche;
14. è dell'avviso che le disposizioni figuranti nella direttiva sui requisiti patrimoniali relativamente alle obbligazioni coperte e ai titoli garantiti da ipoteche (mortgage-backed securities) offrano importanti opzioni di finanziamento;
15. suggerisce che una gamma di pacchetti standardizzati di ipoteche europee potrebbe essere commercializzata sui mercati di capitali con posizioni finanziarie in linea con le loro caratteristiche, potenziando in tal modo i mercati secondari delle ipoteche garantite da titoli;
16. 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;
17. riconosce il ruolo importante dell'assicurazione ipotecaria nel ridurre l'esposizione al rischio dei mutuanti e nel consentire l'accesso a una più ampia gamma di mutuatari;

Dettaglio

18. esorta la Commissione 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;
19. appoggia 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, ma rileva che le fusioni e le acquisizioni transfrontaliere non saranno sufficienti a promuovere da sole l'integrazione del mercato in tale settore;
20. è dell'avviso 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;
21. riconosce 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, ed esorta la Commissione a procedere a una consultazione su un adeguato quadro regolamentare per siffatti operatori e ad elaborare una proposta;

22. invita la Commissione 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 relative garanzie;
23. invita la Commissione a vagliare gli ostacoli al trasferimento di prestiti al di là delle frontiere e a definire misure che agevolino la portabilità dei prestiti ipotecari;
24. ritiene che eventuali proposte in tal senso dovrebbero essere, se del caso, corredate da una valutazione d'impatto, comprensiva degli aspetti giuridici, con studi dettagliati di diritto comparato, come pure degli aspetti socioeconomici, in linea con l'approccio raccomandato nella guida alla valutazione d'impatto approvata dal Consiglio "Concorrenza" il 29 maggio 2006;
25. invita la Commissione ad incentivare lo sviluppo di meccanismi d'ipoteca ricaricabile e di prestito vitalizio ipotecario comprensivi di tutte le garanzie in termini di pubblicità, tenendo debitamente conto delle questioni di confidenzialità e degli effetti per i terzi;
26. è dell'avviso che è più probabile che i mutuanti entrino su un mercato se le norme nazionali consentono loro di offrire condizioni di rimborso anticipato a un prezzo proporzionato ai costi o di variare i tassi di interesse in linea con le condizioni di mercato e i rischi e che restrizioni in ordine a tali aspetti potrebbero pregiudicare lo sviluppo del mercato in termini di finanziamento, nuovi prodotti e prestiti a mutuatari che presentano un rischio più elevato;
27. ritiene che uno standard UE, che definisca la portata e il calcolo dei tassi annui effettivi globali, dovrebbe comprendere solamente i costi sostenuti dal mutuatante e dovrebbe garantire la loro comparabilità con prodotti offerti in altri Stati membri, che hanno la stessa scadenza; ritiene tuttavia che i mutuatari dovrebbero altresì essere informati in anticipo di eventuali altri costi pertinenti qualora tali informazioni siano pubblicamente disponibili, quali le tasse notarili e di registrazione fondiaria, nonché i costi dei procedimenti giudiziari e delle valutazioni; è dell'avviso che qualora siffatte informazioni non siano pubblicamente disponibili, dovrebbe essere fornita un'indicazione dei costi previsti;
28. sostiene che i mutuanti dovrebbero poter fornire ai consumatori qualsiasi altra informazione relativa alle transazioni e agli obblighi giuridici a carico del mutuatario (spese notarili, spese di registrazione e gestione, ecc.);
29. ritiene che, oltre a fornire informazioni esatte sui tassi annui effettivi globali, il mutuante debba fornire informazioni su qualsiasi altro tipo di onere o costo che potrebbe insorgere in relazione alle sue attività, ad esempio i costi per l'esame delle richieste, le spese di apertura, le penali in caso di rimborso anticipato, integrale o parziale, ecc.;
30. riconosce il potenziale di Internet quale mezzo per la commercializzazione dei crediti ipotecari e raccomanda che la Commissione proceda a ulteriori studi al riguardo;

Ostacoli giuridici, fiscali e operativi

31. esorta la Commissione ad esaminare gli ostacoli giuridici e regolamentari che impediscono lo sviluppo, ispirato al mercato, di un mercato paneuropeo dei finanziamenti per il credito ipotecario;
32. invita la Commissione a specificare la sfera d'applicazione delle sue future proposte circoscrivendola ai contratti ipotecari ed alle loro garanzie (tassi fissi sui beni immobili), onde evitare doppiioni (COM(2005)0483);
33. invita la Commissione a prendere misure volte ad assicurare il buon funzionamento del mercato ipotecario secondario e a stabilire un quadro giuridico per realizzare operazioni di portafoglio efficaci, in particolare precisando i fattori che impediscono agli strumenti giuridici di rifinanziamento disponibili di rispondere all'obiettivo perseguito e tenendo conto delle diverse tradizioni giuridiche e dei diversi modelli di garanzie reali.
34. appoggia la tesi del Gruppo di discussione sul credito ipotecario secondo cui la legislazione applicabile ai contratti relativi ai crediti ipotecari, che rientra nel futuro regolamento sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali (Roma I) (2005/0261(COD)), non deve essere allineata alla legislazione applicabile agli atti ipotecari e che, nel caso di atti ipotecari, si applica la *lex rei sitae*;
35. conviene con la Commissione che la questione della legislazione applicabile ai contratti relativi al credito ipotecario dovrebbe essere trattata nell'ambito della revisione della Convenzione di Roma del 1980 sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali;
36. sottolinea l'importanza di basi di dati esaustive ed affidabili relative ai crediti ai clienti ed esorta la Commissione a promuovere lo sviluppo di un processo di migrazione verso un formato uniforme in tutti gli Stati membri;
37. invita la Commissione a facilitare l'accesso transfrontaliero alle basi di dati relative ai crediti ai clienti su base non discriminatoria quale priorità per incoraggiare i mutuantii ad entrare su nuovi mercati;
38. riconosce che, nel rispetto della legittima protezione della privacy, è auspicabile l'accesso ai dati relativi ai crediti positivi e negativi;
39. accoglie con favore gli sforzi volti a migliorare e adeguare la legislazione relativa alle vendite forzate;
40. appoggia la proposta della Commissione di istituire un "quadro di punteggio" per la durata e il costo delle procedure di vendita coatta;
41. propone che organi professionali di estimatori si associno per adottare norme comuni UE per la valutazione della proprietà, che siano di alta qualità e raffrontabilità;
42. sottolinea l'importanza per i mutuantii di un accesso facile a informazioni esaustive ed accurate sui diritti di proprietà e il *collateral*;
43. è a favore della promozione dell'accesso ai registri immobiliari, qualora ciò non sia

ostacolato dalla legislazione esistente, e appoggia tutti gli sforzi volti ad armonizzare il valore informativo di tali registri mediante misure nazionali e incoraggia il potenziamento dell'attuale sistema EULIS (Servizio europeo d'informazione fondiaria);

44. appoggia l'azione volta ad abolire gli ostacoli fiscali di natura discriminatoria quali un trattamento fiscale differenziato per i mutuantii locali e stranieri e le tasse governative;
45. sollecita la Commissione ad esaminare, in caso di ipoteche transfrontaliere, come riconciliare i diversi approcci nei confronti della detrazione fiscale degli interessi ipotecari nell'UE;

Questioni sistemiche, macroeconomiche e prudenziali

46. sollecita la Commissione e la BCE a controllare e ad analizzare i potenziali rischi dell'aumento dei livelli dei debiti e dei crediti ipotecari finanziati dai mercati dei capitali;

Conclusioni

47. conclude che vi sono potenziali benefici economici e per i consumatori derivanti da una ulteriore, ben definita integrazione del mercato ipotecario dell'UE;

* *

*

48. incarica il suo Presidente di trasmettere la presente risoluzione al Consiglio e alla Commissione nonché alla BCE e ai governi degli Stati membri.

MOTIVAZIONE

MERCATI DEL CREDITO IPOTECARIO

Alla fine del 2004, i mutui ipotecari da rimborsare ammontavano a 4,7 trilioni di euro, ovvero al 45% del PIL¹ dell'Unione europea. Negli ultimi 5 anni la crescita annua media del mutuo ipotecario è stata pari all'8,5%. Ciò ha finanziato un mercato immobiliare in espansione e, in alcuni paesi, ha determinato un *equity release*, ossia la rinuncia a una parte di proprietà in cambio di una somma forfetaria o di pagamenti regolari, per finanziare, per esempio, deficit nei fondi pensionistici. I finanziamenti ipotecari rappresentano uno dei settori per i quali si prevede la maggiore crescita nei prossimi 15 anni.

NECESSITÀ DI INTEGRAZIONE

Tra i numerosi vantaggi potenziali di una maggiore integrazione dei mercati ipotecari europei, i creditori e i soggetti finanziatori ipotecari potrebbero realizzare economie di scala ed opportunità di diversificazione. Ciò dovrebbe migliorare la competizione, l'efficienza e la scelta dei consumatori, oltre a ridurre i costi. Si prevede che in questo modo le persone attualmente impossibilitate ad accedere al mercato immobiliare avranno maggiori opportunità di farlo. Un mercato ipotecario europeo più integrato potrebbe inoltre agevolare la mobilità del lavoro ed il finanziamento delle pensioni.

Per la grande maggioranza dei cittadini dell'UE, comprarsi la casa costituisce l'acquisto più importante di tutta la vita e la relativa ipoteca rappresenta spesso l'impegno di maggiore rilevanza finanziaria. I debiti ipotecari hanno ripercussioni sui consumi dei nuclei familiari, e quindi sulla domanda dei consumatori e sull'attività economica in generale. Pertanto una maggiore integrazione potrebbe avere un'incidenza sull'economia comunitaria nel suo complesso, nonché sull'equilibrio tra spese immobiliari e altre scelte di consumo e investimento. Migliorando l'efficienza del capitale e riducendo il rischio di credito, ci si ricollega agli obiettivi economici e sociali previsti dall'agenda di Lisbona.

MANCANZA DI INTEGRAZIONE

Nel Libro verde si legge che i mercati comunitari del credito ipotecario sono scarsamente integrati; si evidenzia inoltre una mancanza di prestiti transfrontalieri, nonché differenze tra un paese e l'altro relative alla gamma di prodotti disponibili. Benché gli sforzi compiuti in passato abbiano agevolato le operazioni transfrontaliere delle banche (per esempio al momento di istituire filiali), l'integrazione del mercato al dettaglio è comunque limitata. Il Piano d'azione dei servizi finanziari era infatti incentrato principalmente sui mercati all'ingrosso.

Tra gli Stati membri esistono profonde differenze, che riflettono le diverse condizioni sociali, culturali, legali e fiscali. Le percentuali di abitazioni di proprietà tendono ad essere superiori nei paesi dell'Europa meridionale ed orientale². L'assunzione di mutui ipotecari nei nuovi Stati membri è relativamente esigua, sebbene sembri in via di evoluzione un dinamico

¹ Comunicato stampa della European Mortgage Federation (Federazione ipotecaria europea), 12/10/05.

² Ibid.

mercato immobiliare. I mutui ipotecari da rimborsare in percentuale del PIL (EU-25) variano tra il 111% nei Paesi Bassi ed il 2,3% in Slovenia¹.

Lo studio elaborato da London Economics ha evidenziato la problematica di una definizione delle ipoteche o dei mutui per la casa che sia soddisfacente per tutti gli Stati membri. Alcuni paesi definiscono le ipoteche quali mutui garantiti su una proprietà, mentre in altri si impiegano coperture personali per garantire i mutui destinati all'acquisto di un'abitazione.

Vi sono differenze concernenti la gamma di prodotti, le strutture distributive, la durata dei mutui ed i meccanismi di finanziamento. L'incompatibilità delle condizioni fiscali, insieme alle norme regolamentari o prudenziali aggiuntive stabilite dagli organismi regolatori nazionali, rende l'ingresso su un nuovo mercato un'operazione complessa e onerosa. Inoltre, i mercati immobiliari europei hanno sviluppato, nella loro evoluzione, spiccate differenze di natura sociale e culturale.

FINANZIAMENTI

Attualmente non esiste un mercato paneuropeo dei finanziamenti. Esso è frammentato a causa di ostacoli legali, fiscali e normativi. Le ipoteche sono finanziate soprattutto dal risparmio al dettaglio. Meno del 40% è finanziato tramite i mercati finanziari, benché questo settore sia cresciuto rapidamente negli ultimi tempi². La Svezia e la Germania dispongono di ingenti mercati delle obbligazioni ipotecarie, mentre in Danimarca gli istituti ipotecari emettono obbligazioni ipotecarie contro l'intero valore dei mutui ipotecari. I mercati delle mortgage backed securities (MBS, ossia titoli garantiti da ipoteche) sono molto forti nei Paesi Bassi, in Spagna, Italia, Regno Unito, Irlanda e Belgio, mentre non esistono affatto in alcuni paesi³.

Il PASF ha fornito una buona base per un settore dei servizi finanziari europei più dinamico e competitivo, con norme perfezionate e aggiornate in materia di protezione degli investitori e di trasparenza. L'eurozona costituisce un'area valutaria dove il rischio di cambio è eliminato per mutuatari e mutuant, e i mercati finanziari si sono rapidamente evoluti, acquisendo sostanza, flessibilità e liquidità.

IL LIBRO VERDE

Il Libro verde esamina i potenziali benefici di una maggiore integrazione ed è incentrato su quattro aree principali, quali evidenziate dalla relazione del Forum Group (Gruppo di discussione sul credito ipotecario): la protezione dei consumatori, le questioni legali (inclusa la tassazione), il *collateral*, ossia il bene immobiliare che costituisce la garanzia, ed i finanziamenti.

La Commissione intende pubblicare un Libro Bianco agli inizi del 2007, che illustri gli esiti delle sue consultazioni e tutte le iniziative proposte. Ciascuna proposta sarà destinata ad accrescere la competitività e l'efficienza del mercato. Esse non favoriranno invece specifici sistemi di finanziamento, prodotti o istituzioni.

IL PARERE DEL RELATORE

¹ Comunicato stampa della European Mortgage Federation (Federazione ipotecaria europea), 12/10/05.

² Relazione del Forum Group on Mortgage Credit, 2004.

³ Studio elaborato da London Economics, agosto 2005.

Dalla riunione della commissione del 22 febbraio è emerso chiaramente che non sussiste un forte interesse né da parte degli operatori del settore né dei gruppi di consumatori nei confronti di una maggiore disponibilità transfrontaliera di crediti ipotecari. È poco probabile che i mutuatari si rivolgano all'estero o accendano un'ipoteca con un mutuante che abbia la sua sede all'estero, a meno che i relativi prodotti siano promossi nel proprio paese di residenza o siano soggetti alle consuete protezioni ivi vigenti. I mutuantisti mostrano scarso interesse verso le operazioni di prestito transfrontaliero, sottolineando l'importanza della conoscenza del mercato locale.

Inoltre non sussiste un vero interesse nei confronti di una direttiva unica ed armonizzata. La cultura e le tradizioni locali hanno contribuito a delineare il tipo di prodotti disponibili sui mercati nazionali ed è improbabile che i consumatori desiderino una profonda riorganizzazione del mercato e certamente non una riduzione della scelta o degli standard di protezione dei consumatori, che sono possibili conseguenze dell'armonizzazione. Dalla prospettiva degli operatori del settore, una piena armonizzazione sarebbe dispendiosa, soprattutto in aree quali l'informazione e la consulenza ai consumatori. È inoltre emersa una resistenza a basare l'integrazione sul riconoscimento reciproco senza disporre di un ambito d'azione più uniforme. Venti anni fa, la proposta legislativa della Commissione, finalizzata ad instaurare un libero mercato del credito ipotecario basato sul riconoscimento reciproco, non è mai stata adottata a causa dei disaccordi in sede di Consiglio.

Dall'indagine di London Economics¹ risulta che i mutuantisti erano, tuttavia, interessati ad espandersi sui mercati esteri ricorrendo a mediatori o istituendo filiali o agenzie. Ciononostante, le barriere tecniche dissuadono i mutuantisti dallo sfruttare il mercato unico persino in questo modo.

Qualsiasi azione comunitaria deve andare a beneficio del grande pubblico, o direttamente in qualità di mutuatari ipotecari o mediante un miglioramento dell'economia. Dovremmo puntare a creare condizioni che possano incoraggiare una maggiore competitività tra i mutuantisti con sede in diversi Stati membri, al fine di sviluppare un mercato del credito ipotecario europeo con un'ampia gamma di prodotti a prezzi competitivi. Occorre fare attenzione a non agire in un modo che possa nuocere a tale settore, che vive un momento di fioritura. Soltanto quando vi sarà una forte prospettiva di miglioramento reale e quando i benefici supereranno i costi, si dovrà incentivare un'azione a livello legislativo. Pertanto dovrebbero essere effettuate ulteriori valutazioni d'impatto in merito a ciascuna misura specifica che sarà proposta in futuro.

Il relatore tende a favorire misure specifiche destinate a rimuovere determinate barriere per i mutuantisti che fanno il loro ingresso sui mercati degli altri paesi europei. Ove possibile, l'autoregolamentazione è preferibile alla legislazione e sia gli operatori del settore sia i gruppi di consumatori dovrebbero essere pienamente coinvolti in tutte le iniziative.

Finanziamenti

Il mercato secondario delle garanzie ipotecarie dovrebbe essere una priorità per un'azione a livello comunitario. Realizzare un mercato unico nel campo dei finanziamenti comporterebbe risultati rapidi e significativi, e sembra inoltre godere di largo sostegno. Vi è ampio potenziale

¹ Ibid.

di crescita nei finanziamenti dai mercati finanziari, soprattutto in determinati Stati membri. Una diffusione su più ampia scala, liquidità, una vasta gamma di prodotti ed un alto livello di sofisticazione si tradurrebbero in ipoteche più economiche e prodotti più vari e flessibili.

Il Mortgage Funding Expert Group ha già dato inizio ai lavori, e ci si attende che presenterà le proprie conclusioni nel novembre 2006. Uno dei suoi compiti dovrebbe consistere nel determinare in quale misura i regolamenti nazionali si frappongono alla nascita di un mercato paneuropeo dei finanziamenti. La crescita di obbligazioni coperte e mortgage backed securities registrata negli ultimi anni dimostra che il mercato si sta già muovendo in questa direzione. Tuttavia un'azione a livello comunitario potrebbe conferire slancio ad un maggiore uso dei mercati finanziari. Il relatore suggerisce che un gruppo di esperti esaminino le modalità per sviluppare pacchetti standardizzati di ipoteche europee miste dalle caratteristiche conosciute, che potrebbero ottenere un rating creditizio ed essere negoziate sui mercati finanziari.

Dettaglio

Attualmente in alcuni Stati membri solo gli "istituti bancari" possono contrarre prestiti sui mercati finanziari e/o offrire prodotti ipotecari. Il relatore ritiene che occorra liberalizzare i regimi in vigore al fine di permettere agli istituti che non accettano depositi di accedere al mercato. Nel Regno Unito essi hanno avuto effetti positivi sul livello di competitività e sulla completezza del mercato. Se è vero che le preoccupazioni di natura prudenziale non devono essere prese in considerazione, ciascuna norma deve essere proporzionata e non discriminante.

L'"euroipoteca" offre la possibilità di attenuare il nesso tra il *collateral* ipotecario ed il contratto ipotecario. Esso potrebbe essere sviluppato come uno strumento paneuropeo opzionale per agevolare le operazioni di prestito transfrontaliero e coprire numerose proprietà. La sua fattibilità dovrebbe pertanto essere valutata più approfonditamente.

Le condizioni ed i costi in caso di rimborso anticipato variano da un paese all'altro. Le norme che limitano la libertà del mutuante e del mutuatario di concordare condizioni e commissioni in caso di rimborso anticipato potrebbero impedire la concorrenza ed ostacolare lo sviluppo di un mercato paneuropeo dei finanziamenti. I massimali sui tassi d'interesse e i tassi variabili potrebbero anche limitare lo sviluppo di nuovi prodotti o la concessione di prestiti a mutuatari ai quali è attribuito uno scarso grado di affidabilità.

I mutuatari devono essere informati sui costi e sulle condizioni reali per poter comparare i prodotti. La direttiva 2002/65/CE concernente la commercializzazione a distanza di servizi finanziari ai consumatori prevede che il prestatore metta a disposizione del consumatore il prezzo complessivo, oltre a comunicargli qualsiasi spesa aggiuntiva non sostenuta dal prestatore o applicata dallo stesso. Trovare un accordo su un tasso annuo effettivo globale (TAEG) per le ipoteche standardizzato a livello europeo dovrebbe costituire una priorità.

Il settore dell'Internet banking è in rapida evoluzione. Sinora il ruolo svolto relativamente alle ipoteche è stato limitato, ma probabilmente vedrà una crescita. Pertanto occorre essere consapevoli di ogni barriera legale che potrebbe frapporsi allo sviluppo futuro. Per esempio, la direttiva sul commercio elettronico stabilisce che le autorità nazionali garantiscano che i contratti conclusi per via elettronica siano giuridicamente vincolanti, ma esclude i contratti

che creino o trasferiscano diritti immobiliari.

Barriere legali, fiscali e operative

Occorre maggiore chiarezza in merito alla legge applicabile al contratto di credito ed al contratto ipotecario. Per i contratti ipotecari si applica la *lex rei sitae*.

I mutuantî sarebbero pi propensi a fare il loro ingresso su un mercato se potessero disporre di un migliore accesso ai dati sui clienti nonch al *collateral* ipotecario e ai diritti di propriet, insieme a informazioni pi chiare in proposito. L'accesso non discriminante ai dati positivi e negativi in merito al credito dei clienti dovrebbe essere un tema privilegiato nell'ambito di una pertinente tutela della privacy.

I ritardi nelle vendite coatte creano problemi per i mutuantî, e pertanto risulta estremamente importante incoraggiare ad effettuare procedure di vendita coatta pi brevi e meno dispendiose. L'introduzione di una tabella di marcia potrebbe avere un effetto benefico in materia.

Le valutazioni di propriet di buona qualit basate su standard coerenti sono essenziali per i mutuantî. Pertanto conseguire standard di valutazione comuni sarebbe la soluzione ottimale. Gli organismi professionali competenti dovrebbero essere invitati a svilupparli su una base comunitaria.

È necessario individuare e affrontare gli ostacoli fiscali alla concessione transfrontaliera di prestito ipotecario. Una differenza di rilievo è costituita dalla deducibilit dei redditi imponibili da interessi ipotecari. In caso di mancato accordo su tale questione fondamentale, almeno i benefici fiscali dovrebbero essere estesi agli interessi ipotecari corrisposti ai mutuantî in altri Stati membri su propriet situate nello Stato membro primario.

Aspetti sistemici, macroeconomici e prudenziali

L'attuale volume dei finanziamenti ipotecari, per tacere di quello potenziale, li rende un fattore di rilievo nel tessuto economico e sociale dell'Unione europea. È chiaro che le autorit competenti (p.es. la BCE, la Commissione, i governi degli Stati membri e gli organismi regolatori) debbano monitorarne gli sviluppi, il che potrebbe generare difficolt sistematiche di carattere finanziario o sociale. Nondimeno, ciascuna panoramica di questo tipo dovrebbe puntare principalmente all'efficienza del mercato al fine di mantenere l'equilibrio richiesto. Le interferenze burocratiche e legislative dovrebbero essere ridotte al minimo.

6.10.2006

PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL MERCATO INTERNO E LA PROTEZIONE DEI CONSUMATORI

destinato alla commissione per i problemi economici e monetari

sul Libro verde sul credito ipotecario nell'UE

(2006/2102(INI))

Relatore per parere (*): Manuel Medina Ortega

(*) Cooperazione rafforzata fra commissioni - art. 47 del regolamento

SUGGERIMENTI

La commissione per il mercato interno e la protezione dei consumatori invita la commissione per i problemi economici e monetari, competente per il merito, a includere nella proposta di risoluzione che approverà i seguenti suggerimenti:

- A. considerando che il Libro verde della Commissione sul credito ipotecario nell'UE (COM(2005)327) valuta l'opportunità di una legislazione comunitaria volta ad una maggiore integrazione del credito ipotecario europeo al fine di promuovere la crescita, l'occupazione e la competitività dell'UE,
- B. considerando che un mercato del credito ipotecario più integrato permetterebbe una più efficace applicazione delle economie di scala, ridurrebbe i costi e, di conseguenza, in ultima analisi, arrecherebbe vantaggi ai consumatori e promuoverebbe altresì lo sviluppo dell'economia europea consentendo pertanto di progredire ai fini del raggiungimento degli obiettivi di Lisbona,
- C. considerando che un mercato del credito ipotecario aperto, efficiente e più integrato risponde alla crescente mobilità del lavoro e dei cittadini nell'ambito del mercato interno,
- D. considerando che la tutela dei consumatori europei deve essere l'elemento fondamentale di qualsiasi azione legislativa in materia di credito ipotecario che per la gran parte dei cittadini dell'UE rappresenta il più importante impegno finanziario della vita, con

implicazioni a lungo termine per il loro standard di vita e la loro stabilità finanziaria,

- E. considerando che una maggiore trasparenza in merito agli aspetti fondamentali concernenti i prodotti ipotecari disponibili non solo migliorerà l'efficienza del mercato, ma aumenterà anche la fiducia dei mutuatari UE che si interessano a crediti ipotecari in altri Stati membri e consentirà loro di prendere una decisione consapevole,
- F. considerando che i consumatori devono poter accedere ad informazioni quanto più ampie e semplici possibile, fornite in ciascun caso specifico in forme standard che si prestano ad uno studio comparativo nei vari Stati membri, al fine di consentire loro di esercitare la propria libertà di scelta in modo più efficace al momento dell'accensione di un credito ipotecario su base transfrontaliera,
- G. considerando che esistono ancora differenze significative tra i sistemi giuridici e le culture d'impresa degli Stati membri, in particolare per quanto concerne le disposizioni relative ai settori non disciplinati dal diritto UE (come procedure di applicazione, legislazione in materia di proprietà, registri immobiliari, condizioni contrattuali, ecc.),
- H. considerando che le considerevoli barriere di mercato hanno finora impedito l'aumento delle offerte di credito ipotecario transfrontaliero, finora pari a meno dell'1% del mercato ipotecario globale dell'UE,
- I. considerando che i mediatori di credito ipotecario possono svolgere un ruolo importante attingendo alla loro esperienza in materia di prodotti ipotecari sul mercato nazionale ma anche sui mercati di altri Stati membri, sostenendo attività transfrontaliere e agendo da collegamento tra consumatori e istituti finanziarie, sia straniere che locali,
- J. considerando che, al fine di rendere più efficace e competitivo il mercato del credito ipotecario dell'UE, può essere preferibile concentrarsi innanzitutto sull'attuazione e sul funzionamento della raccomandazione della Commissione del 1 marzo 2001 sulla informativa precontrattuale fornita ai consumatori dagli istituti di credito che offrono mutui per la casa di abitazione¹ (codice deontologico sui mutui per la casa di abitazione) nonché sull'uso del Prospetto informativo europeo standardizzato (ESIS), al fine di garantire che i consumatori ottengano informazioni trasparenti e comparabili in merito ai mutui edilizi,
- K. considerando che il summenzionato codice deontologico sui mutui per la casa d'abitazione risulta essere stato applicato con diversi livelli di successo negli Stati membri senza risolvere tuttavia il problema globale della mancanza di un quadro giuridico comune,
 - 1. riconosce il vantaggio che i consumatori potrebbero trarre da una integrazione ulteriore e mirata del mercato ipotecario dell'UE;
 - 2. conviene con la Commissione che la questione della legislazione applicabile al credito ipotecario dovrebbe essere trattata nell'ambito della revisione della Convenzione di Roma del 1980 sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali;

¹ "Codice deontologico pubblicato sulla GU L 69 del 10.03.2001, pag. 25

3. invita la Commissione ad adottare misure ai fini dell'instaurazione di un mercato secondario delle ipoteche funzionante e della definizione di un quadro giuridico per l'effettuazione di efficienti operazioni di portafoglio, ad esempio mediante la separazione del credito dalla garanzia reale;
4. accoglie con favore gli sforzi volti a migliorare e adeguare la legislazione relativa alle vendite forzate;
5. chiede misure finalizzate all'armonizzazione delle disposizioni che disciplinano le informazioni precontrattuali, elementi che sono necessari perchè il mutuatario prenda una decisione informata sul contratto ipotecario che intende firmare;
6. insiste che tale informazione precontrattuale debba essere accurata e comprensibile e in modo da consentire una scelta informata e che dovrebbe fornire al consumatore un quadro più comprensibile e globale possibile, alla luce delle informazioni disponibili su cui si basa il contratto ipotecario; sottolinea che, qualora il mutuante prenda l'iniziativa di offrire un credito in un altro Stato membro, tale informazione deve essere fornita al più presto al mutuatario nelle lingue ufficiali riconosciute nello Stato membro di residenza del mutuatario;
7. ritiene che il codice deontologico volontario esistente sui mutui per la casa d'abitazione e l'ESIS siano uno strumento importante ma insufficiente a tutelare gli interessi economici dei cittadini che si spostano tra gli Stati membri e potrebbero acquistare proprietà in altri Stati membri; esorta la Commissione a rendere obbligatorio in futuro il codice deontologico volontario;
8. avverte la Commissione che i tentativi volti ad armonizzare i prodotti stessi potrebbero condurre a incoerenze giuridiche e di conseguenza produrre un impatto negativo sul settore;
9. chiede in particolare norme UE comuni per la base di calcolo del tasso annuo (APRC), in quanto si tratta di un elemento fondamentale al fine di dotare i consumatori di uno strumento valido per confrontare il costo globale di un credito ipotecario; ritiene che la dichiarazione dei costi globali dovrebbe elencare solo i costi sostenuti rispetto al mutuante;
10. ritiene che, oltre a fornire informazioni esatte sull'APRC - base di calcolo del tasso annuo -, il mutuante deve fornire informazioni su qualsiasi altro tipo di onere o costo che potrebbe insorgere in relazione alle sue attività, ad esempio i costi per l'esame di una richiesta, le spese di apertura, le penali in caso di rimborso anticipato, integrale o parziale, ecc.;
11. sostiene che i mutuantisti dovrebbero poter fornire ai consumatori qualsiasi altra informazione relativa alle transazioni e agli obblighi giuridici a carico del mutuatario (spese notarili, spese di registrazione e gestione, ecc.);
12. riconosce che è necessario esaminare ulteriormente la questione del rimborso anticipato; invita la Commissione a mettere a punto ulteriori proposte su come migliorare le informazioni ai consumatori in merito al rimborso anticipato e alle penali da pagare in

caso di rimborso anticipato;

13. invita la Commissione ad esaminare la possibilità di sviluppare il ruolo degli intermediari (broker ipotecari) come un modo per aiutare il consumatore ad accedere a informazioni accurate e dettagliate;
14. chiede il rigoroso rispetto di tutta la normativa UE vigente in materia di protezione dei dati per ogni operazione connessa alla valutazione del rischio quanto alla affidabilità creditizia di un mutuatario e per la raccolta di tali dati in qualsiasi tipo di base;
15. è a favore della promozione dell'accesso ai registri immobiliari, qualora ciò non sia ostacolato dalla legislazione esistente, e appoggia tutti gli sforzi volti ad armonizzare il valore informativo di tali registri mediante misure nazionali e incoraggia il potenziamento dell'attuale sistema EULIS;
16. invita gli Stati membri ad adottare un approccio differenziato nell'attuazione delle procedure nazionali di applicazione connesse ai contratti di credito ipotecario al fine di tener conto delle condizioni sociali e personali dei consumatori; appoggia la proposta della Commissione di creare una tabella regolarmente aggiornata contenente informazioni sul costo e la durata delle procedure di vendita forzata negli Stati membri e invita la Commissione a rivedere regolarmente l'efficacia di tale misura;
17. accoglie con favore gli sforzi effettuati sinora dalla Commissione per conformarsi ai requisiti di una migliore regolamentazione; ricorda tuttavia alla Commissione che qualsiasi conclusione raggiunta dovrebbe sempre costituire il risultato di un ampio processo di consultazione;
18. invita la Commissione a esaminare le modalità per incrementare la convergenza degli elementi fondamentali del mercato del credito ipotecario, di particolare rilevanza per i consumatori dell'UE, compresi norme comuni UE in materia di base di calcolo dell'APRC e un elenco di informazioni obbligatorie da includere in qualsiasi offerta di credito ipotecario presentata ad un potenziale mutuatario.

PROCEDURA

Titolo	Libro verde sul credito ipotecario nell'UE				
Riferimenti	2006/2102(INI)				
Commissione competente per il merito	ECON				
Parere espresso da Annuncio in Aula	IMCO 18.5.2006				
Cooperazione rafforzata – annuncio in Aula	18.5.2006				
Relatore per parere Nomina	Manuel Medina Ortega 7.3.2006				
Relatore per parere sostituito					
Esame in commissione	20.2.2006	18.4.2006	30.5.2006	19.6.2006	11.7.2006
	13.9.2006	5.10.2006			
Approvazione	5.10.2006				
Esito della votazione finale	+: -: 0:	33 0 0			
Membri titolari presenti al momento della votazione finale	Charlotte Cederschiöld, Janelly Fourtou, Evelyne Gebhardt, Malcolm Harbour, Anna Hedh, Kurt Lechner, Arlene McCarthy, Toine Manders, Manuel Medina Ortega, Béatrice Patrie, Zita Pleštinská, Giovanni Rivera, Zuzana Roithová, Luisa Fernanda Rudi Ubeda, Heide Rühle, Andreas Schwab, József Szájer, Marianne Thyssen, Jacques Toubon, Bernadette Vergnaud, Glenis Willmott				
Supplenti presenti al momento della votazione finale	Maria Badiá I Cutchet, Simon Coveney, Benoît Hamon, Joel Hasse Ferreira, Filip Andrzej Kaczmarek, Gisela Kallenbach, Syed Kamall, Othmar Karas, Joseph Muscat, Gary Titley, Diana Wallis				
Supplenti (art. 178, par. 2) presenti al momento della votazione finale	Sharon Bowles, Den Dover, Harald Ettl, John Purvis				
Osservazioni (disponibili in una sola lingua)	...				

4.10.2006

PARERE DELLA COMMISSIONE GIURIDICA

destinato alla commissione per i problemi economici e monetari

sul credito ipotecario nell'Unione europea (Libro verde)
(2006/2102(INI))

Relatore per parere: Kurt Lechner

SUGGERIMENTI

La commissione giuridica invita la commissione per i problemi economici e monetari, competente per il merito, a includere nella proposta di risoluzione che approverà i seguenti suggerimenti:

- A. considerando che i mercati dei crediti ipotecari sono estremamente complessi, che i sistemi giuridici e le tradizioni in materia di finanziamenti nonché il regime fondiario e catastale, il diritto reale, la legislazione in materia di contratti di mutuo, le questioni legate alla valutazione, il diritto in materia di vendita coatta, i mercati di rifinanziamento, ecc. sono disciplinati in modo molto diverso a livello nazionale e che nel contempo esiste un legame interno tra i settori,
- B. considerando che per tutta una serie di importanti questioni esiste solo una limitata competenza della Comunità, o non esiste affatto, e che occorre salvaguardare il principio di sussidiarietà e della proporzionalità,
- C. considerando che regolamentazioni isolate possono provocare notevoli inconvenienti in un sistema globale dall'impronta nazionale,
- D. considerando che l'elevata flessibilità legislativa, che caratterizza l'innovativo mercato del credito ipotecario, potrebbe essere meglio garantita a livello nazionale,
 - 1. si compiace del fatto che la Commissione già all'inizio del Libro verde sollevi la questione dell'opportunità di adottare misure di carattere legislativo;
 - 2. ritiene che, al momento attuale, non sia opportuno sostituire il codice di condotta con una

legislazione europea vincolante;

3. ritiene inopportuna una regolamentazione sugli obblighi in materia d'informazione e consulenza a favore dei consumatori, a causa delle diverse esigenze in materia di crediti;
4. ritiene che l'armonizzazione delle norme in materia di rimborso anticipato comprometta la diversità dei prodotti e non corrisponda all'interesse dei consumatori;
5. sostiene l'adozione di un atto legislativo sul tasso percentuale annuo;
6. ritiene che la questione del diritto applicabile al credito ipotecario vada integrata nella revisione della Convenzione di Roma del 1980 sul diritto applicabile alle obbligazioni contrattuali;
7. si compiace degli sforzi compiuti per migliorare e armonizzare il diritto in materia di vendita coatta;
8. appoggia la promozione dell'accesso ai catasti immobiliari, nella misura in cui non vi si oppongano le norme di legge;
9. invita la Commissione a prendere misure volte ad assicurare il buon funzionamento del mercato ipotecario secondario e a stabilire un quadro giuridico per realizzare operazioni di portafoglio efficaci, in particolare precisando i fattori che impediscono agli strumenti giuridici di rifinanziamento disponibili di rispondere all'obiettivo perseguito e tenendo conto delle diverse tradizioni giuridiche e dei diversi modelli di garanzie reali.

PROCEDURA

Titolo	Credito ipotecario nell'Unione europea (Libro verde)
Riferimenti	2006/2102(INI)
Commissione competente per il merito	ECON
Parere espresso da Annuncio in Aula	JURI 18.5.2006
Cooperazione rafforzata – annuncio in Aula	
Relatore per parere Nomina	Kurt Lechner 30.1.2006
Relatore per parere sostituito	
Esame in commissione	21.6.2006 12.9.2006
Approvazione	3.10.2006
Esito della votazione finale	+ : 20 - : 0 0 : 0
Membri titolari presenti al momento della votazione finale	Maria Berger, Rosa Díez González, Bert Doorn, Monica Frassoni, Giuseppe Gargani, Piia-Noora Kauppi, Klaus-Heiner Lehne, Katalin Lévai, Antonio López-Istúriz White, Hans-Peter Mayer, Aloyzas Sakalas, Francesco Enrico Speroni, Andrzej Jan Szejna, Diana Wallis, Rainer Wieland, Jaroslav Zvěřina, Tadeusz Zwiefka
Supplenti presenti al momento della votazione finale	Jean-Paul Gauzès, Luis de Grandes Pascual, Kurt Lechner, Toine Manders, Marie Panayotopoulos-Cassiotou
Supplenti (art. 178, par. 2) presenti al momento della votazione finale	
Osservazioni (disponibili in una sola lingua)	...

PROCEDURA

Titolo	Credito ipotecario nell'UE		
Numero di procedura	2006/2102(INI)		
Commissione competente per il merito Annuncio in Aula dell'autorizzazione	ECON 18.5.2006		
Commissione(i) competente(i) per parere Annuncio in Aula	EMPL 18.5.2006	IMCO 18.5.2006	JURI 18.5.2006
Pareri non espressi Decisione	EMPL 14.9.2005		
Cooperazione rafforzata Annuncio in Aula	IMCO 18.5.2006		
Relatore(i) Nomina	John Purvis 5.9.2005		
Relatore(i) sostituito(i)			
Esame in commissione	18.4.2006	20.5.2006	12.9.2006
Approvazione	10.10.2006		
Esito della votazione finale	+ : 41 - : 1 0 : 0		
Membri titolari presenti al momento della votazione finale	Zsolt László Becsey, Pervenche Berès, Sharon Bowles, Udo Bullmann, Ieke van den Burg, David Casa, Jan Christian Ehler, Jonathan Evans, Jean-Paul Gauzès, Robert Goebbels, Donata Maria Assunta Gottardi, Benoît Hamon, Gunnar Hökmark, Karsten Friedrich Hoppenstedt, Sophia in 't Veld, Wolf Klinz, Christoph Konrad, Guntars Krasts, Kurt Joachim Lauk, Andrea Losco, Astrid Lulling, Gay Mitchell, Joseph Muscat, John Purvis, Alexander Radwan, Dariusz Rosati, Eoin Ryan, Antolín Sánchez Presedo, Manuel António dos Santos, Peter Skinner, Margarita Starkevičiūtė, Sahra Wagenknecht		
Supplenti presenti al momento della votazione finale	Katerina Batzeli, Harald Ettl, Ona Juknevičienė, Werner Langen, Alain Lipietz, Baroness Sarah Ludford, Charles Tannock, Corien Wortmann-Kool		
Supplenti (art. 178, par. 2) presenti al momento della votazione finale	Christopher Heaton-Harris, Luis Herrero-Tejedor		
Deposito	19.10.2006		
Osservazioni (disponibili in una sola lingua)	...		