LE POLIZZE SUI NUOVI MUTUI

La concorrenza? Arriverà a settembre

La «multi proposta» attende il preventivo sul web

L'attesa era tanta ma rischia di prolungarsi: o ufficialmente, con un possibile slittamento dal 1° luglio al 1° settembre dei termini da parte dell'Isvap sull'introduzione dell'obbligo di proporre tre polizze a copertura di un mutuo. O di fatto: vista la tempistica per l'approvazione delle domande di mutuo, sempre più lunghe articolate, difficilmente chi chiederà il mese prossimo un prestito per l'acquisto di una casa riuscirà ad avere il via libera entro la fine di agosto. Se poi si considera il fisiologico rallentamento delle attività nei mesi estivi e soprattutto ad agosto e la costante riduzione di mutui erogati – siamo a -46% nei primi quattro mesi del 2012 sullo stesso periodo del 2011 – è evidente come il mercato non abbia una gran fretta di spingere per l'introduzione di quella che era stata annunciata come una vera rivoluzione. Andiamo a conoscerla nei dettagli.

Tre polizze meglio di una

Con il decreto 24/1/2012 sulle liberalizzazioni il Governo ha imposto alla banca o all'intermediario, qualora condizioni l'approvazione di un mutuo ipotecario alla stipula di una polizza Vita, di proporre al cliente almeno due contratti di compagnie diverse; oltre alla propria, si presume, visto che difficilmente rinuncerà a collocare il proprio strumento. Che in passato assicurava lauti guadagni all'intermediario stesso e al cliente esborsi onerosi: per 100mila euro di erogato fino a 8mila euro. Meglio voltare pagina. Come? L'Isvap, autorità di vigilanza sulle compagnie assicurative, ha definito una matrice cui attenersi per i due ulteriori preventivi. Da compilare in base ai dati personali del cliente e da girare dalla banca a due compagnie assicurative esterne. Quanto meno un ulteriore allungamento dei tempi. Il cliente potrà comunque decidere di utilizzare una polizza di suo gradimento entro dieci giorni dalla proposta dell'istituto di credito (in definitiva è la cosa operativamente più semplice).

Per tutto ciò, c'è chi scommette nello slittamento dei termini al primo settembre: quel giorno saranno disponibili i preventivatori online che consentiranno in pochi minuti un confronto omogeneo e trasparente tra prodotti, a tutto vantaggio di una concorrenza in grado di abbandonare al passato certi conflitti di interesse.

Ruoli distinti

Non a caso l'Isvap è intanto intervenuta con il provvedimento 2946 imponendo una distinzione tra il ruolo di intermediario e quello di beneficiario delle polizze. O le banche collocano contratti assicurativi altrui oppure sono beneficiarie di quelli strumenti nei casi previsti – incendio, sinistri e danneggiamenti dell'immobile –, ma non possono percepire commissioni sulla polizza. La casistica è abbastanza ampia, ma non impedisce forme di "contratti di consulenza laterali": un modo elegante di definire accordi tra strutture per avantaggiarsi a vicenda. A spese del cliente.

I cassetti da svuotare

Tutto concorre a rendere soft la prima applicazione di questa rivoluzione della concorrenza. Ma nel frattempo? In realtà se si prevede un'estate in "surplace", in filiale si assiste a una corsa "tattica" per chiudere i contratti prima della fine di giugno, quando – al momento – non sarà più così facile collocare polizze con il proprio marchio; in particolare a corredo dei mutui rivolti agli atipici, che vivono in prima persona la necessità di coperture dall'incertezza. Ma il vero problema è che un mercato a bassi regimi fa fatica a sostenere le trasformazioni del sistema. «Ormai il mantra è unico – dice Stefano Rossini, ad di FairOne, società a cui fa capo MutuiSupermarket –: il costo della liquidità per le banche italiane è molto elevato e di conseguenza lo sono gli spread sui mutui, l'incertezza del sistema è alta. Il risultato è: meno richieste di mutui lato domanda e rallentamento massimo sulle erogazioni lato offerta, con navigazione a vista per possibili cambi sui prossimi mesi, in relazione alla situazione finanziaria e macro-economica».

Marco Io Conte

© RIPRODUZIONE RISERVATA

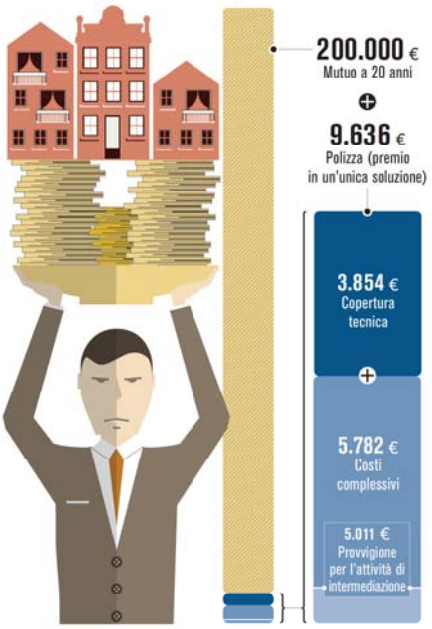
FOCUS

I passaggi del decreto Salva-Italia E le regole Isvap

Ecco le principali nuove norme:
1) Articolo 36bis del decreto Salva Italia: « considerata scorretta la pratica commerciale di chi, ai fini della stipula di un mutuo, obbliga il cliente alla sottoscrizione di una polizza assicurativa erogata dalla medesima banca, istituto o intermediario».
2) Articolo 28 del decreto legge 24 gennaio 2012: «Gli intermediari, se condizionano l'erogazione del mutuo alla stipula di un'assicurazione sulla vita sono tenuti a sottoporre al cliente almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi».
L'Isvap aggiunge, a sua volta, che «qualora una banca o un intermediario finanziario condizioni l'erogazione di un mutuo (o di un credito al consumo) alla stipulazione di una polizza vita dovrà presentare al cliente almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi ad esso non riconducibili e consentire comunque al cliente di ricercare sul mercato una polizza vita più conveniente».
La banca o l'intermediario, all'avvio delle trattative dovranno dare informativa scritta all'assicurato sulla facoltà di ricercare sul mercato una polizza diversa e sui contenuti minimi di tale polizza. Concedendogli un termine non inferiore a dieci giorni lavorativi per ricercare un contratto più conveniente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Un caso segnalato dall'Isvap



PRESTITI PIÙ SELETTIVI

Meno soldi a giovani ed extracomunitari

■ Chi sta soffrendo in questo momento della grande prudenza delle banche? Secondo Bankitalia la crisi finanziaria di questi mesi ha reso più difficile l'accesso ai mutui per tutti ma in particolare per i giovani e gli extracomunitari, in genere chi ha condizioni di lavoro più fragili. «Dal 2008 al 2011 il numero dei nuovi mutui concessi è diminuito in media del 9 per cento all'anno. Il calo ha colpito in misura più accentuata - confermano gli uffici di via Nazionale - i mutuatari più giovani e quelli extracomunitari, che hanno risentito maggiormente sia della fase negativa del ciclo economico, sia delle politiche di affidamento più selettive da parte delle banche».

Gli istituti, dopo la grande espansione dei mutui, sono alle prese con problemi patrimoniali che consigliano una maggiore prudenza un po' in tutte le attività di prestito. «L'irrigidimento dell'offerta ha inciso in misura minore sui mutuatari con redditi elevati. In particolare - continua Bankitalia – la crescita dell'importo medio dei mutui concessi a giovani ed extracomunitari è stata assai più contenuta rispetto alla media: la riduzione del *loan to value* (il rapporto fra il mutuo e il valore dell'immobile), in calo di quasi nove punti percentuali rispetto al livello precedente la crisi, può essere risultata più vincolante per questi gruppi di mutuatari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

-46%
Le pratiche per i nuovi mutui
Nei primi quattro mesi la domanda è calata rispetto al quadrimestre 2011

60%
Loan to value
È il rapporto medio, in Italia, fra prestito e valore dell'immobile

L'articolo ***La concorrenza? Arriverà a settembre*** fa parte della
Rassegna Stampa MutuiSupermarket

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it
La sicurezza di una scelta giusta