

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

Il 6 maggio 2015 è entrata in vigore la Legge n. 44 del 2 aprile 2015 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 92 del 21.04.2015 in materia di disciplina del prestito vitalizio ipotecario con la previsione di norme che, facendo chiarezza, semplificano l'accesso ai finanziamenti per i privati e tutelano maggiormente gli stessi e gli enti finanziatori.

Ricordiamo che la precedente normativa contenuta nella Legge 02.12.2005 n. 248 all'art. 11 quaterdecies comma 12 prevedeva: *“Il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di aziende ed istituti di credito nonché da parte di intermediari finanziari, di cui all'art. 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di finanziamenti a medio e lungo termine con capitalizzazione annuale di interessi e spese, e rimborso integrale in unica soluzione alla scadenza, assistiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, riservati a persone fisiche con età superiore ai 65 anni compiuti”*

La nuova Legge ha per oggetto la concessione da parte di banche, nonché di intermediari finanziari di cui all'art. 106 del Testo Unico di cui al Decreto Legislativo 385/93, di finanziamenti riservati a persone fisiche di oltre sessantanni anni proprietari di un immobile residenziale.

Le principali caratteristiche della nuova disciplina, sono:

- Il finanziamento viene concesso a medio e lungo termine con capitalizzazione annuale di interessi e spese e rimborso integrale in unica soluzione alla scadenza;
- L'ente erogatore iscrive sull'immobile ipoteca di primo grado;
- Il proprietario può concordare con l'ente erogatore le modalità di rimborso graduale degli interessi e delle spese in modo che alla scadenza debba essere restituito unicamente il capitale;

- Al momento della morte del proprietario gli eredi potranno tenere la casa in proprietà rimborsando il finanziamento entro dodici mesi. In difetto l'ente erogatore metterà in vendita l'immobile ad un valore pari a quello di mercato determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore;
- Gli eredi hanno la facoltà, previo accordo con l'ente erogatore, di vendere direttamente il bene, purché la compravendita si perfezioni entro dodici mesi;
- In caso di vendita la somma ricavata eccedente il debito verrà incassata dagli eredi;
- A tutela degli eredi la somma da rimborsare da parte degli stessi non potrà mai superare il valore commerciale dell'immobile:
- Se l'immobile resta invenduto trascorsi ulteriori 12 mesi il suo valore viene decurtato del 15% ogni dodici mesi successivi finché non venga venduto;

In sostanza: chi abbia più di 60 anni e sia proprietario di un bene immobile ad uso residenziale può ottenere da una banca un prestito con iscrizione ipotecaria a favore della stessa con capitalizzazione di interessi e spese fino a scadenza.

Gli aventi causa avranno facoltà di estinguere il debito entro i dodici mesi dalla scadenza o il finanziatore potrà provvedere alla vendita.

Si può prevedere che opti per la formula del prestito ipotecario vitalizio come innovato dalla L. 44/15 chi abbia bisogno di un finanziamento di non elevato importo ed abbia intenzione di lasciare agli eredi l'immobile o quanto meno agli stessi la facoltà di ottenerlo pagando importi che non superino il valore del bene.

Le norme in questione sono una ulteriore opportunità per le persone anziane che necessitano di liquidità e possono così ottenerla con prestiti senza scadenze e senza perdere la proprietà del bene come avviene con la vendita di nuda proprietà.

V'è da aggiungere che, a garanzia delle banche, la Legge 44/2015 non prevede l'obbligo, di rimborso del prestito o la vendita del bene unicamente in caso di morte

del proprietario, ma anche nel caso di trasferimento in tutto o in parte della proprietà o di altri diritti reali o di godimento sull'immobile o se vengono compiuti atti che "ne riducano significativamente al valore".

Per concludere si fa presente che al momento la normativa non è attuata praticamente in quanto la Legge prevede che entro tre mesi dovranno essere emanati i decreti attuativi dal Ministero dello Sviluppo Economico per stabilire "le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi" al fine di "garantire trasparenza e certezza dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta".

Si prevede quindi che ritorneremo sull'argomento prima della fine dell'anno per illustrare le precisazioni che il Ministero introdurrà con l'emanando decreto.

Avv. Paolo Pesando

Avv. Daniele Mammani