



CISL
La Cisl Unisce

D.D.L. Prestito vitalizio ipotecario

Il Governo ha approvato in via definitiva il d.d.l. "Prestito vitalizio ipotecario". Con questo provvedimento la casa può trasformarsi in un vitalizio. La nuova legge modifica l'articolo 11-quaterdecies, comma 12 del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203 (convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248) al fine di rendere l'istituto del prestito vitalizio ipotecario una forma di finanziamento concretamente praticabile e alternativa ai canali tradizionali.

Accendendo un'ipoteca e mantenendo la proprietà della propria abitazione, la banca riconosce una somma pari ad una percentuale del valore di mercato dell'immobile, mentre gli eredi possono scegliere in seguito se venderlo o riscattarlo.

È questa, in sintesi, la soluzione contro la crisi di liquidità delle famiglie proposta dal disegno di legge allo studio del Parlamento. Il ddl tenta di risolvere le difficoltà nell'accesso a mutui e prestiti introducendo il prestito ipotecario vitalizio, cioè un finanziamento garantito dalla proprietà residenziale con cui il proprietario over 60 può convertire parte del valore immobiliare in contanti.

~

Allo stesso tempo, il proprietario non ha l'obbligo di lasciare l'abitazione né di ripagare il capitale e gli interessi sul prestito. Il capitale e gli interessi possono infatti essere rimborsati anticipatamente su scelta del proprietario.

In alternativa, dopo la sua morte gli eredi scelgono se estinguere il debito con la banca e riscattare l'immobile, venderlo o lasciare che sia la banca a farlo. In quest'ultimo caso i proventi della vendita spettano alla banca per la parte che copre il capitale, gli interessi e gli eventuali costi connessi al finanziamento, mentre la parte eccedente va agli eredi.

~

Il vantaggio del prestito ipotecario vitalizio sta nel fatto che non si perde l'immobile. Cosa che non accade vendendo la nuda proprietà e mantenendo l'usufrutto dell'abitazione, che dopo la morte degli occupanti diventa di proprietà degli acquirenti.

~

Il prestito ipotecario vitalizio non è una novità per l'ordinamento italiano. Si tratta infatti di un istituto introdotto con il Decreto legge 203/2005, ma mai decollato per una serie di lacune legislative che il ddl presentato cerca di colmare.

~

La legge consente alle parti di concordare le modalità di rimborso graduale di interessi e spese, senza che sia applicata la capitalizzazione annuale degli interessi. In questo caso, il soggetto finanziatore può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento – cioè quello avvenuto tra il 30° e il 180° giorno dalla scadenza della rata – se verificatosi almeno sette volte, anche non consecutivamente.

Qualora il soggetto non concordi le modalità di rimborso graduale, la legge prevede tre casi per il

rimborso integrale, cioè in un'unica soluzione: 1) in caso di decesso del cittadino che ha ricevuto il finanziamento; 2) se la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile vengono trasferiti – anche solamente in parte; 3) se si compiono atti tali da ridurre significativamente il valore dell'immobile, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi capaci di gravare sullo stesso.

Qualora, a distanza di 12 mesi dal verificarsi di una di queste condizioni, il finanziamento non venisse rimborsato, il finanziatore vende l'immobile al valore di mercato, valore che si decurta del 15% per ogni dodici mesi, sino al momento della vendita. In caso di decesso del contraente e alternativamente a quanto sopra scritto, è importante sottolineare come non sia preclusa, agli eredi, la possibilità di estinguere il debito e rientrare in pieno possesso dell'immobile; questi, inoltre, possono provvedere personalmente alla vendita dello stesso, entro e non oltre i 12 mesi successivi al decesso.~

Secondo la formulazione della nuova norma, inoltre, le parti possono concordare un rimborso graduale e sono previste agevolazioni fiscali per le operazioni di credito a medio e lungo termine. Allo stesso tempo, in caso di vendita, l'acquirente è tutelato da eventuali azioni legali degli eredi.

Osservazioni

Nell'esprimere un generale apprezzamento nei confronti del Governo che sta cercando di rendere la normativa maggiormente equilibrata tra la tutela degli anziani e dei loro eredi da una parte e la possibilità da parte delle banche di rientrare dei prestiti, riducendo il più possibile gli elementi di incertezza, sono molti i dubbi nei confronti di questa tipologia di finanziamento.

Infatti, il forte calo delle erogazioni dei mutui ipotecari associato ad un contestuale aumento delle sofferenze immobiliari nei bilanci degli istituti di credito, rappresentano due forti limitazioni alla diffusione del prestito vitalizio ipotecario.

Inoltre, non vorremmo che questa nuova tipologia di erogazione di liquidità da parte delle banche si trasformi in un vero e proprio tranello per le numerosissime famiglie che si trovano in condizioni di disagio economico, che, per ovviare alle attuali difficoltà di reperire soldi cash, si indebiteranno costringendo, di fatto, gli stessi eredi a dover estinguere i debiti in futuro.

Quindi, se da una parte questa scelta contribuisce nell'immediato a migliorare le condizioni economiche, permettendo di fatto alle persone di poter usufruire di liquidità in un momento di difficoltà economica, dall'altra, il pericolo che si corre è che esso si trasformi in uno spostamento nel tempo delle difficoltà con esiti negativi che andranno a ricadere in primis sugli eredi stessi e quindi di conseguenza anche agli istituti bancari.