



**ADICONSUM**

Associazione Difesa  
Consumatori e Ambiente  
promossa dalla CISL

**AUDIZIONE**  
**SENATO DELLA REPUBBLICA**  
**COMMISSIONE FINANZE**  
**DISEGNO DI LEGGE N. 1564 – PRESTITO VITALIZIO**  
**6 novembre 2014**

Il prestito ipotecario vitalizio è un prodotto largamente utilizzato in altri paesi, come ripianamento dei debiti e destinato a soddisfare esigenze di consumo. In entrambe i casi, il fine di chi ha pensato questo finanziamento è stato quello di migliorare il tenore di vita dei proprietari anziani, non di rado, in difficoltà economiche ovvero di fornire attraverso di essi un volano economico per altri soggetti, primi tra tutti i figli, anch'essi, spesso, con difficoltà ad acquistare una propria abitazione o almeno ad approntare un anticipo in contanti.

Il prestito ipotecario vitalizio è in uso nei paesi anglosassoni, sotto il nome di *equity realese*, che si suddivide in *lifetime mortgage* (tra l'altro rimborso degli interessi mensile per cui la somma da rimborsare non cresce in maniera smisurata), cui può farsi rientrare nel finanziamento vitalizio, e in *home reversion* (esemplificativamente una specie di usufrutto).

In Italia la legge n. 248 del 2 dicembre 2005 ha introdotto il PIV anche nel nostro.

*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'articolo 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.*

Secondo la legge 248/05 il PIV è un prestito concesso a persone fisiche di oltre 65 anni, teoricamente oltre cinque milioni. Il mutuatario mantiene l'immobile fino al suo decesso del debitore, ovvero in caso di coppia, sino alla scomparsa di entrambe i coniugi.

Il finanziamento può essere concesso per il cinquanta per cento del valore dell'immobile che sarà fornito in garanzia con ipoteca di I grado. Le spese previste sono quelle notarili, peritali, probabilmente di assicurazione e per l'imposta sostitutiva dello 0,25% per le banche e del 2%.

La legge non prevede alcuna modalità di erogazione del finanziamento, per cui si può pensare che possa essere concesso in unica soluzione o a midi di rendita.





ADICONSUM

Associazione Difesa  
Consumatori e Ambiente  
promossa dalla CISL

Non è previsto alcun piano di ammortamento. Il rimborso del finanziamento, comprensivo delle spese e degli interessi capitalizzati annualmente, avviene in unica soluzione alla scadenza. L'immobile concesso in garanzia, rimane di proprietà del debitore.

Il rimborso alla banca mutante avverrà attraverso l'escussione dell'immobile, ovvero gli eredi avranno la possibilità di mantenere la proprietà dell'immobile, pagando (capitale+interessi+spese) il valore di mercato dell'immobile stesso, oppure di lasciare l'immobile, ricevendo la differenza tra il prezzo di vendita e il credito vantato dalla banca.

La legge ha lasciato irrisolti molti problemi: la possibilità di estinzione anticipata, assicurazioni sostitutive dell'intervento degli eredi, l'obbligo futuro assunto dagli eredi, forse, attraverso un "mandato a vendere" che però sembra vietato dal nostro ordinamento, la dinamica dei prezzi dell'immobile e dei costi (tasso di interesse e altri oneri), fiscalità, importo massimo rimborsabile dagli eredi.

Per questi motivi e per il costo il PIV non ha avuto molto successo.

Con il disegno di legge (C.1752-A) recentemente approvato dalla Camera dei Deputati si è inteso rivedere l'impianto della legge legge 248/2005. Ora il disegno di legge è in discussione al Senato della Repubblica (atto S. 1254).

Secondo la proposta emendativa i destinatari devono avere un'età superiore ai 60 anni. **Si consente al potenziale mutuatario di avere una disponibilità economica ancora in età lavorativa.**

il rimborso integrale potrà avvenire da parte del sottoscrittore, ma più facilmente da parte degli eredi. A differenza della legge originaria il mutuatario potrà concordare il rimborso graduale della quota interessi e delle spese. Non è prevista la capitalizzazione annuale degli interessi. **In tal modo si riduce il costo finale del riscatto.**

E' stato previsto di non consentire l'iscrizione di ipoteca su più immobili dello stesso proprietario. **In tal modo la banca potrà rifarsi esclusivamente sull'immobile concesso in garanzia e non sulle altre parti di patrimonio del mutuatario.**

In mancanza di rimborso da parte degli eredi, l'intermediario mutuante venderà il bene al prezzo di mercato, stimato da un perito indipendente. In caso di mancata vendita il valore del bene viene periodicamente abbattuto. La vendita dell'immobile, in accordo con l'intermediario mutuante e sempre entro dodici mesi, può essere effettuata direttamente dagli eredi. Estinto il debito, eventuali residui saranno riconosciuti agli aventi causa. Nel caso invece che la vendita non sia sufficiente a





**ADICONSUM**

Associazione Difesa  
Consumatori e Ambiente  
promossa dalla CISL

sanare l'intero indebitamento, il debito sarà ugualmente estinto, non potendo l'intermediario mutuante non potrà chiedere ulteriori pagamenti. **In tal modo si ha certezza dell'estinzione del debito.**

Per quanto riguarda la fiscalità, il disegno di legge prevede l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative. La tassa governativa è fissata nello 0,25 per cento. **E' così estesa l'agevolazione prevista nel caso di acquisto della prima casa.**

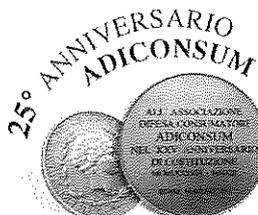
Secondo il disegno di legge il Ministero dello Sviluppo Economico dopo aver consultato l'Associazione Bancaria Italiana e quelle dei consumatori dovrà emanare il regolamento attuativo. **Sarà così possibile l'emanazione di una legge condivisa da tutti coloro coinvolti nell'operazione: istituzioni, creditore, debitore.**

In vista dell'approvazione e dell'emanazione del regolamento attuativo l'ABI e le principali associazioni dei consumatori, al fine di rendere realmente praticabile, la forma di finanziamento in discussione hanno raggiunto un accordo che ha assunto la forma di un emendamento al disegno di legge originario e un protocollo d'intesa in cui hanno fissato i principi per l'offerta ai potenziali destinatari del Prestito Ipotecario Vitalizio.

Oltre le previsioni riportate nel disegno di legge, è stato previsto:

- La cointestazione del finanziamento così che venga tutelato il codice superstita, anche nel caso che l'immobile sia di proprietà di uno solo dei due coniugi.
- La banca, in fase precontrattuale, dovrà fornire al mutuatario un piano di ammortamento almeno decennale, in maniera che possa valutare l'ammontare degli eventuali rimborsi periodici degli interessi e delle altre spese.
- Previste altre possibilità di estinzione del PIV. Le causali previste sono il trasferimento parziale/intero di diritti reali di godimento a favore di terzi, la costituzione di garanzie a favore di terzi, riduzione del valore dell'immobile.
- Un periodo di riflessione per gli eredi, così da poter prendere la decisione più opportuna, rimborso, vendita diretta, vendita da parte del mutuatario dell'immobile. La previsione rafforza quanto già previsto nel disegno di legge.
- Introduzione di forme di conciliazione paritetiche per la risoluzione efficace, rapida, gratuita di eventuali controversie tra le parti contrattuali.

Da fissare la percentuale di finanziamento concedibile rispetto al valore dell'immobile. Rispetto alla percentuale prevista nel caso di acquisto di prima casa,



Viale degli Ammiragli, 91 - Roma 00136 - Tel +39 06 4417021 - Fax +39 06 44170230  
www.adiconsum.it - e-mail: comunicazioni@adiconsum.it - C.F. 96107650580



**ADICONSUM**

Associazione Difesa  
Consumatori e Ambiente  
promossa dalla CISL

ottanta per cento, la percentuale sarà sensibilmente più bassa e legata anche all'età dei mutuatari.

La finalità del prestito è, quindi, di smobilizzare una proprietà, pur mantenendo una "specie" di usufrutto. Il mutuatario potrà avere una somma di denaro rilevante, per utilizzarla nella maniera per lui più opportuna. Peraltro, l'immobile ricadrebbe nelle disponibilità dello stato in caso di mancanza di eredi ovvero destinata in ogni caso ai legittimi eredi, solo che in questo caso non avverrà gratuitamente e gli eredi stesso se accettarlo o meno.

Senza voler giungere al concetto di prestito di necessità il PIV, in un periodo in cui la crisi ha colpito in maniera ancora più forte i pensionati, può essere utile per persone di oltre sessanta anni, sole o bisognose di un'integrazione del reddito o di risorse per se o per i propri familiari. Non può dimenticarsi che poco meno del 50 per cento dei pensionati secondo l'INPS vive con meno di 1.000 euro il mese.

Il PIV è anche un'alternativa alla mera vendita della nuda proprietà che prevede la perdita certa dell'abitazione mantenendo solo il diritto di abitarci o affittarlo sino a che resta in vita, dopodiché l'acquirente ne otterrà il possesso.

In conclusione, considerato l'impianto del disegno di legge approvato dalla Camera dei Deputati e la successiva emanazione di un regolamento attuativo, per accelerare l'emanazione della nuova legge potrebbe essere utile l'approvazione del testo come presentato.



Viale degli Ammiragli, 91 - Roma 00136 - Tel +39 06 4417021 - Fax +39 06 44170230  
www.adiconsum.it - e-mail: comunicazioni@adiconsum.it - C.F. 96107650580