



Audizione delle associazioni dei consumatori - 6 novembre 2014
Commissione Finanze del Senato
Disegno di legge S. n. 1564 Disciplina del prestito ipotecario vitalizio

Il testo all'esame della Commissione prevede una nuova disciplina del prestito ipotecario vitalizio il cui impianto generale risponde in larga parte alle aspettative dell'Assoutenti.

Questo strumento finanziario è stato per lungo tempo oggetto di un serrato confronto tra le associazioni dei consumatori e l'ABI volto a renderlo effettivamente rispondente alle necessità di alcuni cittadini proprietari di immobili ma, cionondimeno, versanti in gravi difficoltà economiche.

Obiettivo dell'azione di questa e di altre associazioni dei consumatori è quello di garantire la possibilità di mantenere a beneficio della famiglia del finanziato il possesso dell'abitazione e a vantaggio dei suoi eredi la possibilità di riscattare la proprietà dell'immobile al momento della morte del finanziato.

Ulteriore obiettivo importante è quello di garantire che la eventuale vendita dell'immobile ai fini della restituzione del finanziamento avvenga alle migliori condizioni di mercato. A tale fine è essenziale che il valore della vendita sia determinato da un perito indipendente e, ancor di più, che la vendita possa essere effettuata dall'erede invece che dal finanziatore.

Altrettanto importante è che per tale vendita sia concesso un adeguato margine di tempo prima che venga ridotto il valore di vendita e che tale riduzione sia significativamente contenuta o abbia una dinamica almeno biennale. Peraltro si osserva che la norma sulla riduzione progressiva del valore ha senso solo in periodi di discesa del mercato immobiliare mentre non ha la stessa ragione di essere in fasi espansive. Alla luce di questa considerazione fissare per legge un decremento annuo del valore così consistente come quello indicato al comma 12- *quater* appare eccessivamente penalizzante per il finanziato.

Si propone quindi di affidare ad un meccanismo dinamico legato agli andamenti del mercato la misura del decremento annuo o biennale dell'immobile invenduto.

Il punto che appare invece più critico è quello previsto al comma 12, laddove la facoltà di richiedere il prestito ipotecario vitalizio viene riservata alle persone con età superiore a 60 anni.

- ASSOUTENTI
- Vicolo Orbitelli 10 - 00186 Roma
- Tel.06/6899617 fax 06 6867434
- www.assoutenti.it - e mail: segreteria@assoutenti.it

A giudizio dell'Assoutenti sarebbe preferibile che tale limite fosse posto almeno a 65 anni perché, a fronte di una più breve aspettativa di vita del finanziato, il finanziatore potrebbe offrire un vitalizio più consistente ed appetibile e, d'altra parte, la possibilità per gli eredi di conservare il bene all'interno del patrimonio familiare, o almeno una quota residuale significativa del suo valore, potrebbe risultare più probabile.

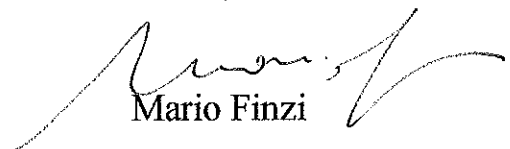
A queste condizioni l'Assoutenti ritiene che questo strumento possa rispondere efficacemente alle esigenze di alcune famiglie più di quanto non facciano misure alternative, quale quella della vendita della nuda proprietà dell'immobile, che fino ad oggi sono state preferite.

Infine si esprime apprezzamento per il coinvolgimento delle associazioni dei consumatori nel processo di adozione del decreto ministeriale di regolamento attuativo di cui al comma 12 *quinquies*.

Si ringrazia per la considerazione che vorrà essere accordata a queste osservazioni

Roma 6 novembre

Il Vicepresidente



Mario Finzi

- ASSOUTENTI
- Vicolo Orbitelli 10 - 00186 Roma
- Tel.06/6833617 fax 06 6867434
- www.assoutenti.it - e mail: segreteria@assoutenti.it