



**Ai gentili clienti**  
**Loro sedi**

### **Prestito vitalizio ipotecario per gli "over 60" proprietari di immobili a destinazione residenziale**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che è stata pubblicata, in Gazzetta Ufficiale (ed è entrata in vigore lo scorso 06 maggio 2015), **la legge 02.04.2015 n. 44 che apporta rilevanti modifiche alla disciplina del prestito vitalizio ipotecario**, già presente nel nostro ordinamento (articolo 11-quaterdecies comma 12 della legge 248/2005), ma che non ha avuto molta fortuna per via di una normativa poco dettagliata ed eccessivamente penalizzante. Brevemente, si ricorda che il **prestito vitalizio ipotecario è uno strumento che permette ai soggetti di:** *i)* utilizzare la ricchezza immobiliare **per ottenere una somma di denaro;** *ii)* **soddisfare esigenze presenti e future**, con il vantaggio di **poter continuare a disporre dell'immobile fino al termine della loro vita. Può accedere** al prestito ipotecario di cui trattasi **ogni persona fisica che al momento della richiesta:** *i)* abbia **compiuto i sessanta anni di età** (rispetto alla precedente normativa questo limite è stato abbassato di cinque anni); *ii)* **sia proprietario di un bene immobile a destinazione residenziale** (classificati come tali anche sotto il profilo catastale, in categoria A esclusa la A/10) **sul quale poter far iscrivere un'ipoteca di primo grado.** Sebbene la legge modificativa del prestito vitalizio ipotecario sia entrata in vigore lo scorso 6 maggio 2015, **occorrerà attendere un decreto del Ministero dello sviluppo economico** (da emanare entro tre mesi dall'entrata in vigore della legge) **che ne regolerà gli aspetti pubblicistici della concessione.**

## Premessa

**Per effetto delle novità introdotte dalla legge 02.04.2015 n. 44** alla disciplina del **prestito vitalizio ipotecario**, i **proprietari di casa - che hanno compiuto 60 anni alla data della richiesta - possono chiedere un finanziamento a una banca** (o a un altro intermediario finanziario autorizzato) **ipotecendo i loro immobili, ma riservandosi il diritto di continuare ad utilizzarli**. Il prestito vitalizio ipotecario è uno strumento che permette, infatti, **ai predetti soggetti di:**

- **utilizzare la ricchezza immobiliare** ottenuta investendo i risparmi passati **per ottenere una somma di denaro;**
- **soddisfare esigenze presenti e future**, con il vantaggio di poter **continuare ad utilizzare l'abitazione fino al termine della loro vita.**

### **ATTENZIONE**

Sebbene la legge istitutiva del prestito vitalizio ipotecario sia entrata in vigore lo scorso 6 maggio 2015, **occorrerà attendere un decreto del Ministero dello sviluppo economico** (da emanare entro tre mesi dall'entrata in vigore della legge) **che ne regolamerà gli aspetti pubblicistici della concessione.**

## Chi può accedere al prestito vitalizio ipotecario

**Può accedere**, al prestito ipotecario di cui trattasi, **ogni persona fisica che**, al momento della richiesta;

- **abbia compiuto i sessanta anni di età** (rispetto alla precedente normativa questo limite è stato abbassato di cinque anni)
- **sia proprietario di un bene immobile a destinazione residenziale** (classificati come tali anche sotto il profilo catastale, in categoria A esclusa la A/10) **sul quale poter far iscrivere un'ipoteca di primo grado.**

### **OSSERVA**

Per espressa previsione normativa, **l'ipoteca di primo grado a garanzia del finanziamento non può essere iscritta contemporaneamente su più immobili di proprietà del soggetto finanziato**. La norma non specifica, però, se, **in presenza di più immobili**, il medesimo soggetto **possa ottenere tanti prestiti vitalizi ipotecari quanti sono gli immobili a sua disposizione.**

## Soggetti tenuti al pagamento della tassa annuale sulle imbarcazioni

I prestiti vitalizi ipotecari **possono essere erogati esclusivamente da:**

- **banche;**

→ **altri intermediari finanziari** la cui attività di concessione dei finanziamenti è **disciplinata dal Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia**.

#### **OSSERVA**

In nessun caso **tali tipologie di finanziamento possono essere concessi da altri soggetti, compresi i privati**.

#### **Modalità di rimborso del prestito**

**Il rimborso integrale del prestito** (in un'unica soluzione) **può essere richiesto dal soggetto finanziatore:**

- al momento della **morte del soggetto finanziato**;
- alla **data in cui sono trasferiti**, in tutto o in parte, **la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia**;
- qualora vengano compiuti **atti tali da ridurre significativamente il valore dell'immobile ipotecato**, inclusa **la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi** che vadano a gravare sull'immobile.

#### **Decesso del soggetto finanziato**

Al momento **della morte del soggetto finanziato**, occorrerà **saldare il debito con la banca e ciò verrà fatto con il ricavato dalla vendita dell'immobile ipotecato**. In tale circostanza gli **eredi del soggetto finanziato possono** (non sono obbligati) **pagare il debito residuo della banca ed acquisire, così, la titolarità dell'immobile**.

**Decorsi 12 mesi dal decesso del soggetto finanziato**, senza che gli eredi abbiano "riscattato" dalla banca l'immobile ipotecato:

- **l'ente finanziatore metterà in vendita l'immobile ad un valore pari a quello di mercato**, determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, **utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso, ovvero in alternativa**;
- **l'erede del soggetto finanziato potrà provvedere alla vendita dell'immobile**, in accordo con il finanziatore, **purché la compravendita si perfezioni entro dodici mesi dal conferimento dell'incarico alla vendita**.

#### **OSSERVA**

**Se entro 12 mesi non si dovesse trovare un compratore, l'immobile dovrà essere rimesso**

**in vendita per un altro anno ad un prezzo ridotto del 15% e via così fino alla cessione dell'immobile.**

Ad ogni modo, qualora **dalla vendita dell'immobile si dovesse realizzare:**

- una **somma inferiore al debito residuo**, gli eredi non saranno chiamati a versare la **differenza a favore della banca**. Opera, infatti, una **clausola di salvaguardia** secondo la quale *"L'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute"*.
- **una somma superiore al debito residuo**, la differenza dovrà essere restituita agli eredi del soggetto finanziato.

### **Altre cause di rimborso integrale**

Nel caso in cui **il soggetto finanziato decidesse di vendere**, in tutto o in parte, l'immobile ipotecato oppure **su di esso conceda un usufrutto**, un **diritto di abitazione o di godimento** oppure **faccia qualsiasi altra cosa che possa ridurre parecchio il valore**, il **soggetto finanziato deve saldare il suo debito entro 12 mesi dalla richiesta formulata dal soggetto finanziatore**: qualora ciò non fosse possibile, la banca potrà porre in vendita l'immobile a prezzo di mercato, stabilito da un perito di sua fiducia.

Anche in tale circostanza:

- se entro 12 mesi non si dovesse trovare un compratore, **l'immobile viene rimesso in vendita per un altro anno** ad un prezzo ridotto del 15% **e si va avanti così fino al perfezionamento della vendita dell'immobile;**
- qualora dalla vendita dell'immobile **si dovesse realizzare una somma superiore al debito residuo**, **la differenza verrà restituita al soggetto finanziato;**
- qualora dalla vendita dell'immobile **si dovesse realizzare una somma inferiore al debito residuo**, non si deve versare alcuna differenza a favore della banca, **poiché l'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile**, al netto delle spese sostenute.

### **OSSERVA**

Anche i compratori degli immobili **sono al riparo poiché**, nei loro confronti, **non hanno effetto le domande giudiziali di contestazioni del contratto di acquisto** o di qualche sua condizione trascritte **dopo la registrazione del rogito nei registri immobiliari**.

Oltre alla suddetta modalità di rimborso (in un'unica soluzione), il **soggetto finanziato potrà concordare**, con il soggetto finanziatore, al momento della stipulazione del contratto, **una modalità**

**di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese.** In buona sostanza, con il contratto di concessione del prestito vitalizio, banca e beneficiario possono stabilire che gli interessi e le altre spese periodiche di gestione del finanziamento siano pagate al momento in cui maturano, **senza attendere il giorno in cui si dovrà estinguere l'intero debito.** Tuttavia, **in caso di inadempimento,** trova applicazione l'articolo 40, comma 2, del Testo Unico Bancario - D.Lgs. n. 385 del 1993, a norma del quale **la banca può invocare il ritardato pagamento come causa di risoluzione del contratto (quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte,** anche non consecutive) e quindi **l'immediata restituzione di tutto quanto le è dovuto.**

#### **OSSERVA**

Come osservato dai primi commentatori della dottrina, **la scelta di optare per il rimborso graduale della quota di interessi e delle spese "È una decisione, questa, che va valutata bene, perché presenta vantaggi e rischi.** Se si manca all'appuntamento del pagamento periodico per più di sette volte, la banca può chiedere la risoluzione del contratto di finanziamento e la immediata restituzione di tutto quanto le è dovuto. **Chi avesse la certezza di non diventare moroso in questi pagamenti dovrebbe approfittare di questa opportunità offerta dalla legge.** Bisogna ricordare, infatti, che per chi sceglie di pagare anche gli interessi e le spese alla fine, cioè quando viene estinto l'intero debito, il conto può diventare molto salato, anche nel caso la somma inizialmente ricevuta dalla banca sia relativamente modesta, ma viene restituita dopo molti anni. Le spese e gli interessi non pagati alla scadenza, sono, infatti, capitalizzati su base annua ("Con il prestito ipotecario un percorso reversibile di Raffaele Lungarella estratto da il "Sole 24 ore del 27.04.2015").

#### **Decorrenza**

Sebbene la legge istitutiva del prestito vitalizio ipotecario sia **entrata in vigore lo scorso 6 maggio 2015, occorrerà attendere un decreto del Ministero dello sviluppo economico** (da emanare entro tre mesi dall'entrata in vigore della legge) che regolerà gli aspetti pubblicitici della concessione del prestito vitalizio ed in particolare:

- le **regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari;**
- i **casi e le formalità che comportino una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile,** tale da giustificare la richiesta di rimborso integrale del finanziamento;
- le **regole tese garantire trasparenza e certezza dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta.**

#### **OSSERVA**

Ad ogni modo, **a tutela dei rapporti contrattuali esistenti** viene anche chiarito che **la nuova**

**disciplina si applica soltanto ai finanziamenti stipulati dopo la data di entrata in vigore della nuova normativa.**

#### **Tabella di sintesi: il prestito vitalizio ipotecario**

<b>Soggetti finanziatori</b>	Banche e dagli altri intermediari finanziari la cui attività di concessione dei finanziamenti è disciplinata dal Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.
<b>Soggetti finanziati</b>	Proprietari di case che abbiano compiuto almeno 60 anni.
<b>Immobili interessati</b>	Immobili a destinazione residenziale (classificati come tali anche sotto il profilo catastale, in categoria A esclusa la A/10) sui quali viene iscritta un'ipoteca di primo grado
<b>Decorrenza</b>	Occorrerà attendere un decreto del Ministero dello sviluppo economico (da emanare entro tre mesi dall'entrata in vigore della legge avvenuta in data 06.05.2015) che regolerà gli aspetti pubblicistici della concessione del prestito vitalizio

***Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.***

Cordiali saluti