

*Informativa per la clientela di studio del 09.03.2016*

## **OGGETTO: Il nuovo prestito vitalizio ipotecario**

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza del fatto che nella Gazzetta Ufficiale del 16 febbraio 2016 n. 38, è stato pubblicato il Regolamento del Ministro dello sviluppo economico, Decreto 22 dicembre 2015, n. 226, recante norme in materia di disciplina del **prestito vitalizio ipotecario**.

Con l'entrata in vigore del predetto regolamento diventa definitivamente operativa la disciplina in tema di prestito vitalizio ipotecario di cui alla Legge, 2 aprile 2015, n. 44.

### **Premessa**

Come noto, l'art. 1, Legge n. 44/2015 ha modificato la disciplina del **prestito vitalizio ipotecario**, contenuta nell'art. 11-quaterdecies, comma 12, DL n. 203/2005.

In particolare il Legislatore, oltre a riscrivere il citato comma 12, ha inserito i nuovi commi da 12-bis a 12-sexies, che disciplinano in maniera più compiuta tale istituto consistente nella

⇒ “concessione da parte di banche nonché di intermediari finanziari, di cui all'articolo 106 [TUB] di finanziamenti a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e di spese, riservati a persone fisiche con età superiore a sessanta anni compiuti ... garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali”.

In sostanza il prestito vitalizio ipotecario costituisce una forma di finanziamento alternativa alla nuda proprietà che consente ai proprietari di immobili residenziali di convertire in denaro parte del valore teorico della propria abitazione senza perderne la proprietà né dover rimborsare a rate tale prestito, salvo diverso accordo.

### **Ambito oggettivo**

Si tratta di uno strumento rivolto alla **fascia di popolazione over 60**, che si delinea come un volano finanziario più duttile e trasparente rispetto allo strumento della nuda proprietà.

Tali soggetti devono essere proprietari di immobili residenziali.

Il prestito può essere concesso esclusivamente da:

- **banche;**
- **intermediari finanziari autorizzati iscritti nell'apposito Albo tenuto dalla Banca d'Italia.**

Al contratto di finanziamento devono essere allegati i prospetti esemplificativi, chiamati

⇒ **“Simulazione del piano di ammortamento”**, nei quali devono essere illustrati tanto il possibile andamento del debito tempo, quanto gli oneri dovuti al soggetto finanziatore all'atto della stipula del contratto di prestito vitalizio ipotecario. Tali prospetti devono avere una durata minima pari alla differenza tra l'età del soggetto finanziato più giovane e 85 anni (età media di vita degli italiani, secondo gli indici Istat), e comunque una durata non inferiore a 15 anni.

### *Caratteristiche del finanziamento*

---

Il finanziamento in esame:

- è collegato al valore di mercato dell'abitazione, stimato da un perito;
- è a medio/lungo termine;
- prevede la capitalizzazione annuale di interessi e spese, salvo opzione per il rimborso graduale da parte del soggetto finanziato;
- è subordinato all'iscrizione di un'ipoteca di primo grado su “immobili residenziali” che non può essere iscritta contemporaneamente su più immobili di proprietà del soggetto finanziato.

### *Caratteristiche del finanziamento*

---


Il rimborso del prestito in esame può avvenire:

- in **un'unica soluzione alla morte del soggetto finanziato o al verificarsi di una delle seguenti condizioni**:
  - ❖ morte del soggetto finanziato. Nel caso in cui il finanziamento sia cointestato, tale condizione si realizza al momento della morte del soggetto più longevo;
  - ❖ trasferimento, in tutto o in parte, della proprietà altro diritto reale/di godimento sull'immobile dato in garanzia. In particolare tale condizione si verifica nel caso in cui:
    - ✓ la proprietà dell'immobile (o sua quota) è ceduta/trasferita a qualsiasi titolo, salvo il caso di trasferimento *mortis causa*;
    - ✓ è concesso un diritto di usufrutto/uso/abitazione/superficie in relazione all'immobile salvo quanto diversamente previsto dal contratto;
    - ✓ sono concesse sull'immobile servitù non presenti al momento della stipula del finanziamento;
  - ❖ imputabilità al soggetto finanziato/terzo datore di ipoteca del compimento, con dolo o colpa grave, di atti che riducono “significativamente” il valore dell'immobile;

- ❖ costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi gravanti sull'immobile;
  - ❖ **modifiche all'immobile rispetto allo stato originale** come risultante in sede di perizia e dalla documentazione catastale, apportate senza accordo con la banca/intermediario finanziario anche se in regola con le autorizzazioni/notificazioni richieste. Rientrano in tale ipotesi di decadenza anche le modifiche che “comunque limitino la libera circolazione dell'immobile”;
  - ❖ revoca dell'abitabilità dell'immobile dovuta a incuria o mancanza di adeguata manutenzione da parte del soggetto finanziato;
  - ❖ ingresso nell'immobile come residenti, dopo la stipula del contratto, di soggetti diversi dai familiari del soggetto finanziato. A tal fine è precisato che per “familiari” si intendono “i figli ... il coniuge o convivente *more uxorio* e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi”;
  - ❖ presenza di procedimenti conservativi o esecutivi (di importo pari o superiore al 20% del valore dell'immobile concesso in garanzia) o ipoteche giudiziali sull'immobile dato in garanzia;
- **in maniera graduale e periodicamente da parte del soggetto finanziato.**

Tale modalità alternativa di rimborso va concordata al momento della stipula del contratto e comunque prima del verificarsi degli eventi di cui al citato art. 3 (morte del soggetto finanziatore, trasferimento della proprietà/altro diritto reale o di godimento sull'immobile dato in garanzia, ecc.).

*Distinti saluti*

*Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse..... *