

## Prestito Vitalizio Ipotecario

Nell'ambito della Campagna informativa *Casa Bene Primario*, il Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei Consumatori, tra cui l'**Adiconsum-CISL**, hanno recentemente presentato a Roma un vademecum dedicato al "Prestito Vitalizio Ipotecario" (L. 44/2015).

Il foglio informativo relativo al Prestito ipotecario Vitalizio nasce proprio con l'obiettivo di orientare i cittadini verso una scelta consapevole delle opportunità e dei rischi che offre questo strumento finanziario riservato agli over 60 e rappresenta un'anteprima della 15° Guida per il Cittadino dedicata agli strumenti patrimoniali a tutela della terza età.

### Cosa è il Prestito Vitalizio Ipotecario (PVI).

Il Prestito Vitalizio Ipotecario è un finanziamento concesso da banche o intermediari finanziari (il "finanziatore") a persone di età superiore a 60 anni compiuti ("soggetto finanziato"), garantito da ipoteca di primo grado iscritta su un immobile ad uso residenziale a garanzia della restituzione del prestito, degli interessi e delle spese. La casa costituisce dunque la garanzia ipotecaria del prestito vitalizio ipotecario. L'ipoteca viene iscritta nei pubblici registri immobiliari con atto ricevuto o autenticato dal notaio, che è un pubblico ufficiale imparziale.

L'importo finanziabile come Prestito Vitalizio Ipotecario è una [percentuale del valore dell'immobile](#) che cresce gradualmente con l'età del richiedente, per cui si va dal 15%- 25% con 60 anni di età al 50%-60% con 90 anni di età, quindi più è alta l'età del richiedente, più alto sarà il finanziamento concesso.

Uno degli aspetti positivi messi in luce è che questo strumento consente ai soggetti di età non più giovanissima di accedere ad un finanziamento bancario in maniera autonoma, vale a dire, senza bisogno di ulteriori garanzie di terzi più giovani, come ad esempio i figli.

E' dunque una possibile alternativa allo strumento della vendita della nuda proprietà dell'immobile (pur con riserva del diritto di usufrutto o abitazione) offerta ad una categoria di cittadini, quelli di età superiore a 60 anni per risolvere problemi di liquidità, non avendo praticamente alcuna possibilità di accesso al credito bancario se non attraverso la cessione del quinto della propria pensione.

Se la persona che richiede il prestito è coniugata, costituente l'unione civile o convivente *more uxorio* da almeno 5 anni e l'immobile da ipotecare in garanzia del PVI costituisce la residenza di entrambi i coniugi, i costituenti l'unione civile o i conviventi, il relativo contratto di finanziamento deve essere sottoscritto da entrambi, anche se l'immobile è di proprietà di uno solo, purché anche l'altro partner abbia compiuto 60 anni di età.

In questo caso, a titolo di garanzia, il rimborso integrale del finanziamento e degli interessi e spese capitalizzati potrà essere richiesto solo al momento della morte del più longevo dei contraenti.

La tipicità di questo istituto, molto diffuso nei paesi di tradizione giuridica anglosassone, sta nel fatto che il capitale finanziato non viene rimborsato con un normale piano di ammortamento rateale, come accade per i mutui ordinari, ma soltanto, integralmente ed in un'unica soluzione, solo dopo la morte del finanziato gravando l'eventuale rimborso sugli eredi. Non si può dunque stabilire a priori la durata del PVI perché dipende dalla durata della vita del soggetto finanziato, o del coniuge più longevo se cointestato.

Tuttavia, al verificarsi di una serie di presupposti previsti dalla legge (ad esempio, diritto di usufrutto o di abitazione) o di modifiche sull'immobile dato in garanzia, che ne riducano significativamente il valore, o ancora di costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato, si decade dal finanziamento prima dell'evento morte e il finanziatore può chiederne il rimborso integrale in un'unica soluzione.

In sintesi, contraendo il Prestito Vitalizio Ipotecario si rinuncia alla possibilità di affittare, ristrutturare e fruire liberamente della propria casa, ma si è tenuti a pagare per le manutenzioni straordinarie.

Ci sono delle specificità per quanto riguarda il rimborso:

**senza capitalizzazione.** Il soggetto finanziato potrà decidere di rimborsare in vita gradualmente gli interessi e le spese capitalizzate di anno in anno lasciando agli eredi solo la restituzione del capitale;

**con capitalizzazione.** Alla scadenza del finanziamento dovranno essere rimborsati in unica soluzione sia il capitale che gli interessi e le spese capitalizzati annualmente. Il finanziamento dovrà essere integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi dell'evento morte.

Ora la capitalizzazione degli interessi e delle spese è un'introduzione dell'Anatocismo per cui sugli interessi si producono altri interessi. Con il PVI le banche possono legalmente capitalizzare gli interessi. Se tale clausola viene applicata, in assenza di rimborsi periodici, essa può far crescere esponenzialmente il debito, fino a rendere vano ogni tentativo di riscatto da parte degli eredi.

Questi ultimi, entro 12 mesi dalla morte del soggetto finanziato, devono rimborsare integralmente il finanziamento o, d'accordo con il finanziatore, provvedere in proprio alla vendita della casa.

Decorso tale periodo, solo il finanziatore ha facoltà di vendere la casa, senza necessità di dover ricorrere a un'ordinaria procedura esecutiva giudiziaria, al prezzo determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, soddisfacendo il suo credito e dando l'eventuale eccedenza agli eredi.

Se entro altri 12 mesi la vendita non si sarà perfezionata, il prezzo si ridurrà ogni anno del 15%, fino a quando la casa non sia venduta. Se il ricavato della vendita, al netto delle spese sostenute, non coprirà il credito del finanziatore questo nulla potrà chiedere agli eredi.

Per le caratteristiche del PVI, è molto importante ponderare la scelta e confrontare le diverse condizioni offerte dalle banche, richiedendo al potenziale finanziatore i documenti precontrattuali che dovranno indicare chiaramente il capitale, le spese e gli interessi da pagare nel corso degli anni. Deve essere altresì valutato con attenzione l'ammontare del prestito concesso che dipende dal valore di perizia della casa e dall'età dei soggetti che lo richiedono e può variare da istituto a istituto. Al riguardo, sono state sollevate molte critiche in merito all'estrema variabilità delle spese accessorie e dei costi elevati di perizia, oltre alle polizze aggiuntive che alcuni istituti impongono a titolo di garanzia.

Quello che in sostanza è emerso è che le stesse banche forniscono informazioni poco esaustive, rendendo questo strumento finanziario non esente da rischi ed aspetti negativi che in un certo senso sono ad esso connaturati e che vanno attentamente considerati. Inoltre, nonostante il via libera a livello normativo, attualmente soltanto 4 banche su 400, ossia Banca Intesa, Unicredit, MPS e Banca Popolare di Sondrio propongono il prodotto alla clientela e di queste poche filiali offrono realmente il finanziamento. La disponibilità non omogenea tra le filiali dipende, tra le varie cause, anche da una scarsa informazione e conoscenza del PVI da parte dello stesso personale bancario, come testimoniato da molti utenti.

In più le banche applicano nei fatti tutta una serie di limitazioni aggiuntive a propria discrezione, riducendo di parecchio il numero di potenziali beneficiari; alcuni istituti, ad esempio, richiedono di soddisfare i requisiti di reddito o di avere uno storico creditizio non negativo, o ancora, di risultare residente nell'immobile ed ottenere il consenso scritto degli eredi, e così via.

**Come *FNP-CISL* prendiamo dunque atto di quest'opportunità finanziaria offerta agli anziani, indubbiamente da perfezionare a livello legislativo; tuttavia ribadiamo che si tratta di uno strumento che deve essere valutato con un'attenta e consapevole considerazione per le conseguenze future che ne possono derivare sia per lo stesso soggetto anziano sia per i suoi componenti familiari.**



**Riteniamo altresì che altre siano le soluzioni che, insieme a Governo ed Istituzioni, il Sindacato debba trovare per far fronte alla generale emergenza economico sociale in atto nel nostro Paese: in particolare, dobbiamo continuare in modo determinato la nostra politica di rafforzamento e salvaguardia dei redditi, soprattutto dei redditi da pensione, al fine di contrastare il crescente fenomeno dell'eccessivo indebitamento delle famiglie anziane per far fronte ad esigenze improvvise di liquidità; pensiamo, ad esempio, alle molte donne anziane sole e/o vedove che non sanno come far fronte ai costi di gestione e di manutenzione straordinaria del proprio immobile, il più delle volte sito nei centri storici delle città.**

*Per vedere le News letters precedenti [clicca qui](#)*