

Premessa

La Legge n. 44/2015 ha introdotto una nuova disciplina per il prestito vitalizio ipotecario rendendolo uno strumento particolarmente interessante per i soggetti che hanno più di 60 anni di età. Grazie a questa particolare forma di finanziamento, infatti, non sono previste scadenze periodiche per il rimborso delle somme, in quanto la restituzione del capitale preso a prestito avviene in un'unica soluzione al momento della morte del soggetto finanziato.

COS'È	È un prestito che ha per oggetto la concessione da parte di banche, nonché di intermediari finanziari, di finanziamenti a medio e lungo termine.
CHI PUÒ RICHIEDERLO	Persone fisiche con età superiore a sessanta anni compiuti.
COME AVVIENE IL RIMBORSO DEL CAPITALE PRESO A PRESTITO	È previsto il rimborso integrale in un'unica soluzione: <ul style="list-style-type: none">- <u>al momento della morte del soggetto finanziato;</u>- <u>qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia;</u>- <u>qualora si compiano atti che riducano significativamente il valore dell'immobile, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile.</u>
GLI INTERESSI	È prevista la capitalizzazione annuale degli interessi . Ciò significa che, ogni anno, vengono calcolati gli interessi sugli interessi. Il finanziato può tuttavia concordare, al momento della stipulazione del contratto, modalità di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese. In questo caso non si applica la capitalizzazione annuale sulla quota per la quale è stato previsto il rimborso anticipato.
LE GARANZIE	I finanziamenti sono garantiti da ipoteca di primo grado. Qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi che fanno sorgere il diritto alla restituzione, il finanziatore vende l'immobile. La vendita avviene ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore. Le somme ricavate dalla vendita sono utilizzate per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso. Trascorsi ulteriori dodici mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15% per ogni dodici mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile.

Come appare immediato comprendere dalle caratteristiche sopra esposte, questa forma di finanziamento è particolarmente interessante, perché, se da un lato consente al finanziato di ottenere la liquidità necessaria senza essere tenuto al rimborso delle somme a scadenze prefissate, dall'altra gli consente di continuare ad abitare il suo immobile di proprietà.

Giova tuttavia a tal proposito ricordare che gli stessi obiettivi possono essere raggiunti anche con la vendita della nuda proprietà.

In tal caso, però, la proprietà dell'immobile viene persa, mentre, con il prestito vitalizio, il finanziato rimane sempre proprietario dell'immobile (che è soltanto ipotecato).

Il prestito vitalizio

Oggi, quindi, le persone fisiche che hanno più di sessanta anni compiuti possono decidere di accedere ad una maggiore liquidità grazie a questo nuovo prestito vitalizio ipotecario.

IL MUTUO IPOTECARIO	IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO
È possibile accedere a maggiore liquidità, iscrivendo ipoteca sull'immobile. <u>Le singole rate dovranno essere rimborsate alle scadenze previste.</u>	È possibile accedere a maggiore liquidità e <u>le rate non dovranno essere rimborsate periodicamente.</u> Il finanziato potrà quindi non versare alcunché. Alla sua morte la banca (o gli eredi) provvederanno a vendere l'immobile per rimborsare il finanziamento.

Come appare immediato comprendere, pertanto, il finanziato sarà sicuramente al riparo da azioni esecutive da parte della banca fino alla sua morte.

LA VENDITA NON COPRE L'INTERO IMPORTO FINANZIATO



Ipotizziamo che un soggetto (avente più di 60 anni compiuti) abbia richiesto un prestito vitalizio ipotecario per 100.000 euro. A seguito della vendita dell'immobile oggetto di ipoteca l'importo ricavato è pari ad euro 80.000.
Le 20.000 euro residue potranno essere richieste agli eredi?



NO

La banca che ha erogato il prestito dovrà necessariamente far riferimento esclusivamente alla somma ricavata dalla vendita dell'immobile e null'altro potrà pretendere dagli eredi.

È previsto il pagamento degli interessi alla scadenza del contratto, applicando la capitalizzazione su base annua.

Ciò significa che, ogni anno, gli interessi vengono calcolati e si aggiungono al capitale nel calcolo degli interessi dell'anno successivo.

La somma da rimborsare potrebbe quindi essere molto più elevata di quella originariamente presa a prestito, soprattutto ove la restituzione avvenga a differenza di molti anni.

Ecco il motivo per il quale il Legislatore ha ammesso la possibilità, per il finanziato, di concordare, al momento della stipulazione del contratto, modalità di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese, sfuggendo quindi alla capitalizzazione annuale degli interessi.

Tuttavia, in caso di inadempimento si applica l'articolo 40, comma 2, del Decreto Legislativo n. 385/1993, secondo il quale *"la banca può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive. A tal fine costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centoottantesimo giorno dalla scadenza della rata."*

