

Il vitalizio ipotecario. La legge 44/2015 ha rilanciato lo strumento rispetto alla vendita della nuda proprietà

Anziani, il prestito torna competitivo

Angelo Busani

■ Il **prestito vitalizio ipotecario** (Pvi) è il contratto di mutuo erogato a una persona con oltre 60 anni di età. È previsto che, alla morte del mutuatario, se gli eredi non provvedano al versamento alla banca di quanto le sia dovuto per capitale e interessi, si faccia luogo alla vendita dell'immobile ipotecato e alla assegnazione alla banca di quella parte del ricavato della vendita occorrente a estinguere il credito della banca stessa.

Lo strumento del Pvi è quindi più efficiente della vendita della nuda proprietà, con riserva dell'usufrutto in capo all'anziano: quest'ultima formula si scontra, infatti, con la necessità di trova-

re un acquirente disposto ad attendere la morte del venditore e di concordare un prezzo soddisfacente sia per il venditore sia per l'acquirente.

Il Pvi è attualmente disciplinato dalla legge 2 aprile 2015, n. 44 e dal regolamento attuativo approvato con decreto ministeriale 22 dicembre 2015, n. 226: con la legge

LA FORMULA

La soglia minima di età del proprietario della casa è stata abbassata a 60 anni. La quota finanziata va dal 15% al 55% del valore

44/2015 si è dunque tentata la rivitalizzazione di questa particolare forma di finanziamento dedicata alle persone anziane, già normata dall'articolo 11-quaterdecies, Dl 203/2005, il quale non aveva dato buona prova di sé.

Con il contratto di prestito vitalizio, un proprietario con oltre 60 anni (in base alla disciplina previgente occorre che il mutuatario avesse almeno 65 anni) può dunque ottenere un finanziamento, garantito da ipoteca iscritta su uno o più edifici di destinazione residenziale. Presumibilmente, le banche si disporranno a erogare prestiti di importo compreso tra il 15 per cento del

valore dell'immobile dato in garanzia (per mutuatari 60-65enni) e il 50-55 per cento di detto valore (per mutuatari 90enni).

Il contratto di Pvi può essere strutturato in due diverse forme: da un lato, può essere convenuto che alla restituzione del capitale finanziato, con l'aggiunta degli interessi capitalizzati annualmente, provvedano gli eredi del mutuatario; d'altro lato è anche consentito pattuire che la persona finanziata corrisponda rate di soli interessi, in tal caso senza loro capitalizzazione annuale.

Qualora dunque il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro 12 mesi dalla

morte del mutuatario, la banca potrà vendere l'immobile per un prezzo pari al suo valore "di mercato", determinato da un perito indipendente incaricato dalla banca stessa; le somme ricavate dalla vendita saranno quindi utilizzate per estinguere il credito vantato dalla banca in dipendenza del finanziamento concesso (se dalla vendita si ricava una somma maggiore del credito della banca, l'eccedenza deve ovviamente essere corrisposta agli eredi).

Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, il valore di perizia potrà essere decurtato del 15 per cento per ogni periodo di 12 mesi successivi, fino al perfezionamento della vendita.