
Prestito vitalizio ipotecario

Sin dal 2005 il legislatore italiano introdusse nel nostro ordinamento l'istituto del **prestito vitalizio ipotecario**, limitandosi però a definire questa particolare tipologia di credito immobiliare come prestito avente ad oggetto *"la concessione da parte di aziende ed istituti di credito nonché da parte degli intermediari finanziari, di cui all'art. 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, di finanziamenti a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e spese, e rimborso integrale in un'unica soluzione alla scadenza, assistiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, riservati a persone fisiche con età superiore ai 65 anni compiuti"*. L'assenza di una disciplina specifica a completamento di questa definizione ha fatto sì che il provvedimento rimanesse lettera morta.

La legge 44/2015 novellando il comma 12 dell'art. 11 quaterdecies del D.L. 203/2005 ha modificato ed integrato la precedente disciplina del prestito vitalizio ipotecario (*p.v.i.*). Dalla nuova formulazione emerge che *"il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di banche nonché di intermediari finanziari, di cui all'art. 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, 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, il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato ovvero qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile"*.

Scopo sociale del *p.v.i.* è quello di favorire finanziamenti a soggetti anziani, in alternativa ai tradizionali meccanismi, quali il contratto di mutuo ipotecario o la vendita della nuda proprietà; l'istituto in esame si presenta infatti particolarmente indicato quando è necessario procurarsi un'importante somma di denaro, non vi sia la capacità di rimborso necessaria e al tempo stesso non si voglia rinunciare alla proprietà dell'immobile.

La nuova disciplina prevede che solo enti appositamente autorizzati possano erogare il prestito vitalizio ipotecario, il che consente di contenere il rischio di fallimento dell'ente finanziatore. Dal lato della domanda, possono richiedere il prestito soltanto persone fisiche di età superiore a sessanta anni (soglia più bassa della precedente fissata a sessantacinque anni) che siano in grado di garantire il finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile residenziale.

Quanto a struttura, il *p.v.i.* è un contratto di finanziamento (nelle forme del mutuo, dell'apertura di credito, dell'erogazione periodica di denaro o nella combinazione delle tre formule anzidette) a medio e lungo termine, e comunque di durata non inferiore a 18 mesi. La durata si deduce dal riferimento contenuto al comma 12 ter, agli artt. 15 ss., D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 relativo alla disciplina delle agevolazioni tributarie per le

operazioni di credito a medio e lungo termine che abbiano durata contrattuale superiore a 18 mesi.

Di regola il *p.v.i.* viene rimborsato in un'unica soluzione al momento della morte del mutuatario, tuttavia la nuova normativa consente la capitalizzazione annuale di interessi e spese - in deroga alla disciplina sul divieto di anatocismo - capitalizzazione che, però, è esclusa in ipotesi di rimborso anticipato del prestito rispetto alla scadenza, secondo modalità concordate con il finanziatore al momento della stipulazione del contratto (comma 12 bis).

La morte del soggetto finanziato rappresenta il *dies* del rimborso, gli eredi tuttavia hanno la possibilità di non rimborsare il prestito ma di far vendere l'immobile dall'Istituto finanziatore ovvero curare essi stessi la vendita, il tutto entro 12 mesi dal giorno della morte, trattenendo eventuali somme rimanenti una volta estinto il credito.

Alla morte del soggetto finanziato vengono equiparati gli atti di alienazione dell'immobile e la costituzione di diritti reali di godimento o di garanzia a favore di terzi. Il *p.v.i.* comporta dei costi fissi iniziali (perizia dell'immobile, spese notarili, di istruttoria, di assicurazione obbligatoria sulla casa) che vengono dedotti dall'importo del finanziamento e dei costi variabili perché connessi alla durata del finanziamento. La stessa entità del debito alla scadenza non è predeterminabile al momento della conclusione del contratto, dipendendo da fattori di incertezza come la durata della vita del finanziato, l'evoluzione dei tassi di interesse nel tempo, le dinamiche del mercato immobiliare ecc., tutti fattori che potrebbero determinare il rischio di sovraindebitamento del finanziato, o meglio dei suoi eredi, che potrebbero essere costretti a rimborsare un prestito più elevato del valore dell'immobile concesso in garanzia. A tal riguardo è opportuno evidenziare che la nuova disciplina ha eliminato il suddetto rischio: il nuovo comma 12 quater, infatti, ha previsto che *"l'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute"*.

Caratteristica peculiare del *p.v.i.* è quella di essere garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile, viene in particolare richiamata la disciplina del credito fondiario essendovi esplicito rimando all'art. 40, comma 2, T.U.B. che consente di equiparare, sotto il profilo degli effetti, l'inadempimento del mutuatario che sia venuto meno all'impegno di rimborsare anticipatamente il prestito, all'inadempimento del finanziato che, avendo ricevuto il credito fondiario, per ben sette volte abbia ritardato di pagare eseguendo la prestazione fuori dal periodo temporale stabilito dalla norma (ovvero tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata), e di qualificarlo come inadempimento *di non scarsa importanza* ai sensi dell'art. 1455 C.C., legittimando così la risoluzione del contratto, nonché all'art. 39, commi 1, 2, 3, 4 e 7 T.U.B. che introduce una serie di vantaggi per l'istituto finanziatore, in deroga sia alla disciplina dell'ipoteca che alla revocatoria fallimentare.

E' con riguardo al mancato rimborso del prestito che la nuova disciplina del *p.v.i.* presenta qualche particolarità rispetto alla normativa sul credito fondiario. Il nuovo comma 12 quater prevede, infatti, che *"Qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi di cui al citato comma 12, il finanziatore"*

vende 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". L'art. 41 T.U.B. disciplina il procedimento esecutivo sui beni ipotecati a garanzia dei finanziamenti fondiari prevedendo il diritto della banca finanziatrice di iniziare o proseguire l'azione esecutiva individuale su tali beni anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore, ne consegue che il bene verrà venduto all'asta e l'aggiudicatario, che non eserciti la facoltà (prevista dal comma 5 dell'art. 41 T.U.B.) di subentrare al debitore nel contratto di finanziamento sarà tenuto a versare direttamente alla banca la parte corrispondente al suo credito, mentre la somma ricavata dall'esecuzione in eccedenza rispetto alla quota spettante all'istituto di credito verrà attribuita al fallimento. Nell'ipotesi del *p.v.i.*, **la particolarità è che l'immobile deve essere venduto dal finanziatore (anche attraverso il meccanismo dell'asta pubblica) necessariamente ad un valore pari (o superiore) a quello di mercato (accertato da un perito indipendente)** e le somme ricavate dalla vendita saranno impiegate per estinguere il credito derivante dal finanziamento. Anche in questa ipotesi, tuttavia, si tiene conto della possibile eccedenza del ricavato della vendita rispetto a quanto necessario per estinguere il credito e si prevede che tale eccedenza sia riconosciuta al soggetto finanziato o ai suoi aventi causa.

Per facilitare la vendita di tali beni il legislatore ha inoltre previsto un meccanismo di riduzione del prezzo e per incentivare le vendite ha dichiarato inefficaci *"nei confronti dell'acquirente dell'immobile le domande giudiziali di cui all'articolo 2652, primo comma, numeri 7) e 8), del codice civile trascritte successivamente alla trascrizione dell'acquisto"*, quindi anche quelle eseguite entro i dieci anni dall'apertura della successione.

Si precisa infine che la disciplina del *p.v.i.* è tuttavia ancora incompleta in quanto, in base a quanto prevede il nuovo comma 12 quinquies, le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi e quelle relative alla trasparenza delle condizioni contrattuali saranno determinate con successivo decreto del Ministro dello sviluppo economico, previa consultazione delle associazioni di categoria interessate (ABI e associazioni dei consumatori).

[Differenze con il mutuo fondiario](#)

Il mutuo *fondiario/ipotecario* può essere richiesto da persone fisiche senza limiti minimi di età e da persone giuridiche mentre il *p.v.i.* è richiedibile solo da persone fisiche che abbiano compiuto 60 anni, entrambi gli istituti prevedono una garanzia reale per il prestito erogato rappresentata dall'ipoteca sull'immobile, nel *p.v.i.* oggetto di ipoteca può però essere solo la casa di abitazione che sarà poi soggetta alla vendita.

Con il mutuo il debitore è tenuto a rimborsare periodicamente attraverso rate mensili o trimestrali il capitale e gli interessi maturati mentre con il *p.v.i.* il debitore non è tenuto ad alcun rimborso periodico o eventualmente al rimborso dei soli interessi e non del capitale e dovrà il debitore o i suoi eredi rimborsare in un'unica soluzione il prestito in caso di trasferimento, in tutto o in parte, della proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o di compimento di atti che ne riducano

significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile ovvero in caso di morte del debitore.

In caso di mancato rimborso entro 12 mesi dagli eventi sopra indicati l'Istituto finanziatore potrà vendere al prezzo di mercato l'immobile o potrà procedere alla vendita l'erede stesso in accordo con l'Ente finanziatore concludendo la vendita stessa entro i successivi 12 mesi.

[Differenze con la vendita di nuda proprietà](#)

Sino ad oggi molto spesso persone ultrasessantenni per reperire liquidità ricorrevano alla vendita della nuda proprietà della propria abitazione spogliandosi di fatto della proprietà della stessa e soprattutto privandone l'erede. Con il *p.v.i.* invece il soggetto richiedente il finanziamento non perde la proprietà dell'immobile che viene solo dato in garanzia e gli eredi possono scegliere se rimborsare l'Ente finanziatore o se mettere in vendita l'immobile trattenendo le somme eventualmente eccedenti rispetto al quantum da rimborsare.

D.L. 30 settembre 2005, n. 203

**MISURE DI CONTRASTO ALL'EVASIONE FISCALE E
DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA TRIBUTARIA E FINANZIARIA**

Publicato sulla Gazzetta Ufficiale 3 ottobre 2005, n. 230.

11-quaterdecies. Interventi infrastrutturali, per la ricerca e per l'occupazione

12. Il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di banche nonché di intermediari finanziari, di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, 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, il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato ovvero qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile
- 12-bis. È fatta salva la volontà del finanziato di concordare, al momento della stipulazione del contratto, modalità di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese, prima del verificarsi degli eventi di cui al comma 12, sulla quale non si applica la capitalizzazione annuale degli interessi. In caso di inadempimento si applica l'articolo 40, comma 2, del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.
- 12-ter. Ai fini dell'applicazione della disciplina prevista dagli articoli 15 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario.
- 12-quater. I finanziamenti di cui al comma 12 del presente articolo sono garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali e agli stessi si applica l'articolo 39, commi 1, 2, 3, 4 e 7, del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. L'ipoteca di primo grado a garanzia del finanziamento di cui al comma 12 non può essere iscritta contemporaneamente su più immobili di proprietà del finanziato. Qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi di cui al citato comma 12, il finanziatore vende 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. Trascorsi ulteriori dodici mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15 per cento per ogni dodici mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. In alternativa, l'erede può provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro dodici mesi dal conferimento dello stesso. Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate a estinzione del predetto credito, sono riconosciute al soggetto finanziato o ai suoi aventi causa. L'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute. Nei confronti dell'acquirente dell'immobile non hanno effetto le domande giudiziali di cui all'articolo 2652, primo comma, numeri 7) e 8), del codice civile trascritte successivamente alla trascrizione dell'acquisto.
- 12-quinquies. Il Ministro dello sviluppo economico, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentite l'Associazione bancaria italiana e le associazioni dei consumatori, con proprio decreto, adotta un regolamento nel quale sono stabilite le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari e sono individuati 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, e con il quale garantire trasparenza e certezza dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta
- 12-sexies. I finanziamenti stipulati prima della data di entrata in vigore della presente disposizione continuano a essere regolati dalle disposizioni vigenti a tale data.