

Sempre più diffusi i prestiti richiesti dalle persone anziane mettendo a garanzia un'abitazione.
Tutti i modi per estinguere il debito da parte del contraente oppure dei suoi eredi

Il prestito vitalizio ipotecario



Angelo Busani



Svariate ragioni possono spingere le persone anziane a fare richiesta di un prestito, ad esempio: per estinguere un debito, per integrare il reddito o la pensione, per sostenere spese mediche, per acquistare un'altra casa d'abitazione, per aiutare economicamente i figli, per esigenze di consumo. Lo strumento utile in questi casi è costituito dal prestito vitalizio ipotecario (Pvi), disciplinato dal dl 203/2005, come modificato dalla legge 44/2015, e dal d.m. 226/2015: il Pvi è un finanziamento a medio-lungo termine concesso da banche o intermediari finanziari, a persone di età superiore a 60 anni compiuti garantito da ipoteca di primo grado su un immobile a uso residenziale. Non è necessario che l'immobile da ipotecare sia destinato a residenza principale o a dimora abituale del soggetto finanziato, potendosi pertanto ipotecare anche un diverso immobile, ad esempio la casa di villeggiatura. Inoltre, può essere oggetto di ipoteca anche un immobile di proprietà di un soggetto diverso dal mutuatario. Se la persona che richiede il prestito è coniugata (o unita civilmente o convivente more uxorio da almeno 5 anni) e l'immobile da ipotecare in garanzia del Pvi costituisce la residenza di entrambi i coniugi (o uniti civili o conviventi), il contratto deve essere sottoscritto da entrambi, anche se l'immobile è di proprietà di uno solo, a condizione però che anche l'altro partner abbia compiuto 60 anni.

Il rimborso del finanziamento può essere convenuto:

- "con capitalizzazione": significa che gli interessi dovuti per ogni anno di durata del finanziamento si sommano al capitale e su questa somma si calcolano gli interessi dell'anno successivo, e così via; il capitale, che via via si incrementa, va poi rimborsato in un'unica soluzione; ad esempio, se il mutuo è di 50.000 euro e il tasso d'interesse è del 4%, il primo anno maturano 2.000 euro di interessi i quali si sommano al capitale originario, che diventa dunque di 52.000 euro, cosicché su questa somma poi si calcolano nel secondo anno gli interessi del 4%, e così anno dopo anno;

- "senza capitalizzazione": il mutuatario rimborsa di tasca sua gli interessi dovuti per il periodo di durata del finanziamento (secondo quanto pattuito con la banca: ad esempio, con cadenza mensile), mentre il capitale viene sempre rimborsato in un'unica soluzione. Alla banca finanziatrice il rimborso del capitale (o del capitale unitamente agli interessi, se il Pvi è con capitalizzazione) è dovuto:

a) alla morte del soggetto finanziato (se il finanziamento è coin-

testato, tale condizione si avvera al momento della morte del soggetto finanziato più longevo), a carico dei suoi eredi;

b) se il soggetto finanziato trasferisce, in tutto o in parte, la proprietà dell'immobile dato in garanzia o lo sottopone a diritti reali di garanzia di soggetti terzi;

c) qualora il soggetto finanziato compia, con dolo o colpa grave, atti che riducano significativamente il valore dell'immobile;

d) qualora siano apportate modifiche all'immobile rispetto al suo stato originale senza accordo con la banca finanziatrice;

e) qualora l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione abbiano determinato la revoca dell'abitabilità dell'immobile;

f) qualora altri soggetti (ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato), dopo la stipula del finanziamento, prendano la residenza nell'immobile; come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente more uxorio (o il costituente unione civile) e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi. Tra le cause di rimborso è stato previsto anche il caso in cui l'immobile oggetto di garanzia sia assoggettato a procedimenti conservativi o esecutivi di importo pari o comunque superiore al 20% del valore dell'immobile concesso in garanzia. Se il finanziamento non è integralmente rimborsato entro 12 mesi, la banca, senza ricorrere all'ordinaria procedura esecutiva giudiziaria, vende l'immobile a un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente, e poi utilizza il prezzo ricavato dalla vendita per estinguere il suo credito. Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15% ogni 12 mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. Se la causa di scadenza del finanziamento è rappresentata dalla morte del soggetto finanziato, e vi siano eredi, questi possono provvedere essi stessi alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro 12 mesi dal conferimento dell'incarico.

Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate ad estinzione del credito della banca, sono versate 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. Tra queste spese rientrano quelle relative alla dichiarazione di successione che deve essere presentata entro 12 mesi dalla morte del soggetto finanziato.