

06 giugno 2015

Legge 44/2015: Sì al prestito dopo i sessant'anni

Il prestito vitalizio ipotecario, con la legge 44/2015, consentirà un agile accesso al credito anche ad ultrasessantenni proprietari di immobili

Con legge in data 2 aprile 2015 n. 44 è stato modificato il comma 12 (cui ne sono stati aggiunti altri) dell'articolo 11-quaterdecies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203 (che era stato già a sua volta, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248) e introdotta la disciplina del prestito vitalizio ipotecario: **banche e intermediari finanziari possono concedere finanziamenti a medio e lungo termine**, con capitalizzazione annuale di interessi e di spese, a persone fisiche di età superiore a sessanta anni.

La novità. La legge è rivolta alle **persone che hanno superato i sessant'anni** e che, pur avendo una prospettiva di vita mediamente piuttosto lunga, nel corso della quale continueranno a percepire un reddito stabile, sicuro, ciononostante restavano esclusi dal credito, in tal modo risultando quella immobiliare l'unica loro ricchezza, stretta nell'ambito della dicotomica alternativa della vendita o della successione ai parenti. **Questa legge apre una prospettiva ulteriore ed inedita di impiego della ricchezza immobiliare di soggetti ultrasessantenni**, che già si rapportavano efficacemente alle generazioni che li hanno seguiti e che, adesso, potranno con esse efficacemente integrarsi mediante il credito che, al suo interno, comprende anche la possibilità dell'alienazione del bene che lo garantisce.

Come si rimborsa il prestito. Il rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato. Se, durante la vita del beneficiario vengono 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, può essere egualmente richiesto il rimborso del prestito con le stesse modalità. **Se il beneficiario intende rimborsare gradualmente** la quota di interessi e delle spese, prima dell'evento morte o del trasferimento dell'immobile dato in garanzia, può concordarlo con l'ente finanziatore: in questa specifica ipotesi non si applica la capitalizzazione annuale degli interessi.

Quali immobili possono essere dati in garanzia. I finanziamenti di cui si parla 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.

Le conseguenze del mancato rimborso. Qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dalla morte del beneficiario o dal trasferimento dell'immobile concesso in garanzia, il finanziatore procede alla vendita dell'immobile per 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. Se questo termine decorre senza che si sia pervenuti alla vendita dell'immobile concesso in garanzia, decorsi 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.

Come è tutelato l'acquirente dell'immobile concesso in garanzia. Nei suoi confronti 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. **L'istituto avrà applicazione effettiva e in condizioni di sicurezza.** Con **regolamento del Ministro dello sviluppo economico** saranno stabilite le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari e individuati casi e formalità che comportano una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile, tale da giustificare la richiesta di rimborso integrale del finanziamento, oltre che garantite trasparenza e certezza dell'importo del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa.