

Maggio 2015

Prestito vitalizio ipotecario: cosa cambia con la legge n. 44 del 2015

Avv. Stefano Scotti, Associate, La Scala Studio Legale

In data 6 maggio 2015 è entrata in vigore la legge n. 44 del 2015, con la quale il legislatore ha voluto dare una disciplina più puntuale e corposa ad un istituto che era stato introdotto nel nostro ordinamento già nel 2005, con la Legge Finanziaria 2006, provocando tuttavia una debole eco e riscuotendo una scarsa applicazione.

L'istituto in parola è il c.d. prestito vitalizio ipotecario il quale, così come delineato dal D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito dalla Legge n. 248 del 2005 (Legge Finanziaria 2006) all'art. 11 *quaterdecies* comma 12, costituiva una peculiare tipologia di finanziamento caratterizzata dal fatto di essere a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale degli interessi e delle spese e con la particolarità di essere riservato a persone fisiche di età superiore agli anni 65. Il rimborso del finanziamento stesso doveva avvenire integralmente in un'unica soluzione alla scadenza dello stesso e il prestito medesimo veniva garantito con una ipoteca di primo grado su immobili residenziali. Il suddetto finanziamento poteva essere erogato da parte di aziende ed istituti di credito nonché da parte di intermediari finanziari, di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

Tuttavia, la legge n. 248 del 2005 non stabiliva in alcun modo quelle che erano le modalità operative di erogazione del finanziamento stesso né forniva una disciplina articolata all'istituto che ci occupa. Tale normativa è di fatto rimasta lettera morta ed è pertanto stata recentemente modificata dalla citata Legge n. 44 del 2015, la quale aggiunge i commi da 12 *bis* a 12 *sexies* alla preesistente legge e arricchisce decisamente la scarna disciplina del prestito vitalizio ipotecario.

Una prima modifica apportata all'istituto dalla legge appena entrata in vigore è relativa all'età superata la quale è possibile avere accesso al prestito vitalizio ipotecario, età che passa dai 65 anni previsti dalla Legge Finanziaria 2006 ai 60 anni della nuova norma. Viene poi introdotta una ulteriore novità relativa al rimborso del finanziamento che potrà essere richiesto, in una unica soluzione, al momento della morte del finanziato oppure nel caso in cui via sia stato il trasferimento, parziale o totale, della proprietà o di altri diritti reali o di godimento sull'immobile che viene ipotecato a garanzia del prestito, o qualora vengano compiuti degli atti che possano ridurre in maniera

significativa il valore del bene immobile stesso (come la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di soggetti terzi).

In merito a quelle che sono le modalità di rimborso, come detto, il comma 12 prevede la capitalizzazione annuale di interessi e spese, e tale previsione è una evidente deroga al disposto dell'art. 1283 c.c. in materia di anatocismo, costituendo quindi una norma del tutto singolare che caratterizzata l'istituto in parola. In tema di rimborso del finanziamento merita, inoltre, particolare attenzione la previsione di cui al comma 12 *bis*, come modificato, il quale ne delinea una ulteriore modalità. Tale articolo stabilisce che al momento della stipulazione del contratto sarà possibile per il soggetto finanziato concordare una modalità di rimborso graduale di quella che è la quota di interessi e delle spese, rimborso che avverrà prima che si verifichino gli eventi di cui al comma 12 e dei quali si è fatta menzione. Su tali quote da rimborsare non si applicherà la capitalizzazione annuale degli interessi. Nel caso di inadempimento da parte del soggetto finanziato la nuova normativa prevede l'applicazione dell'art. 40, comma 2 del Testo unico Bancario (D. lgs 385/1993) e dunque la possibilità per la Banca di invocare il ritardato pagamento (quello cioè effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata), che si sia verificato almeno sette volte anche non consecutive, quale causa di risoluzione del contratto.

Si deve inoltre precisare che la legge n. 44/2015 prevede l'applicazione al prestito vitalizio ipotecario della disciplina di cui agli articoli 15 e seguenti del DPR 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazione, specificando che non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario. Sarà quindi applicabile l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative.

Naturalmente, come già accennato nel corso dell'approfondimento, una delle peculiarità del prestito vitalizio ipotecario è la circostanza che lo stesso venga garantito da una ipoteca di primo grado su immobili residenziali, con applicazione dell'art. 39, commi 1, 2, 3, 4 e 7 del Testo Unico Bancario in materia di ipoteche. Tale ipoteca non può essere iscritta tuttavia su più immobili di proprietà del finanziato, pertanto il prestito sarà garantito esclusivamente da un unico immobile il quale al momento della concessione del finanziamento dovrà essere libero da iscrizioni ipotecarie precedenti. Proprio in forza di ipoteca, nell'ipotesi in cui il finanziamento non venga rimborsato entro 12 mesi dal verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 12, in precedenza commentato, l'istituto di credito erogante potrà vendere l'immobile posto a garanzia del prestito per un valore pari a quello di mercato, valore che dovrà essere determinato da un perito indipendente che sarà incaricato dalla banca stessa. Le somme che verranno poi ricavate dalla vendita saranno utilizzate per l'estinzione del credito vantato in dipendenza del finanziamento medesimo. Tale previsione costituisce una assoluta novità nel panorama normativo consentendo all'istituto bancario di alienare l'immobile senza dover sottoporre lo stesso a una procedura esecutiva immobiliare, potendo così evitare i relativi ingenti costi e riducendo di molto i tempi di recupero del credito. Qualora

trascorressero ulteriori 12 mesi senza che, tuttavia, si sia perfezionata la vendita dell'immobile oggetto di ipoteca, il valore dello stesso dovrà essere decurtato del 15% per ogni dodici mesi successivi fino a che non sarà stata effettuata la vendita.

Esiste, tuttavia, una ulteriore via percorribile per giungere alla alienazione del bene ipotecato, ipotesi questa che si pone in alternativa a quella appena prospettata. Vi è, infatti, la possibilità per l'erede di provvedere alla vendita del bene, previo accordo con la Banca finanziatrice, a condizione però che il contratto di compravendita si perfezioni entro dodici mesi dal conferimento dell'incarico in favore dell'erede. Le somme che eventualmente dovessero residuare in seguito alla vendita del bene immobile e alla avvenuta estinzione del debito, saranno riconosciute al soggetto finanziato o agli aventi causa di quest'ultimo. A tal proposito non si può non evidenziare una ulteriore particolarità dell'istituto di cui ci stiamo occupando, consistente nel fatto che l'importo del debito residuo non potrà superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute. È quindi evidente come il soggetto finanziato e gli eredi dello stesso siano posti al riparo da eventuali ulteriori azioni dell'istituto bancario per il recupero di quello che potrebbe essere un residuo credito.

Al comma 12 *quater* è altresì previsto che, una volta effettuata l'alienazione del bene, non avranno effetto nei confronti dell'acquirente dell'immobile le domande giudiziali previste all'art. 2652, primo comma, nn. 7) e 8), c.c. trascritte successivamente alla trascrizione dell'acquisto. Si tratta precisamente delle domande con cui si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte e di domande giudiziali di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima. Quanto sopra a ulteriore riprova di una normativa che delinea una tutela forte per il soggetto finanziato e per il soggetto terzo acquirente dell'immobile posto a garanzia del prestito.

Infine, merita una breve digressione anche quanto previsto dall'art. 12 *quinquies*, il quale precisa che il Ministero dello sviluppo economico, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge n. 44 del 2015 (6 maggio 2015), dopo avere sentito l'Associazione Bancaria Italiana nonché le associazioni dei consumatori, con decreto, adotterà un regolamento con cui verranno stabilite le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari e saranno individuati i casi e le formalità che possano comportare una significativa riduzione del valore di mercato dell'immobile giustificando la richiesta di integrale rimborso del prestito. Con il medesimo decreto sarà garantita la trasparenza e la certezza dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento e degli interessi e delle spese dovute.

In conclusione, si deve precisare, per quanto riguarda l'applicabilità della legge stessa, che tale nuova normativa si applicherà soltanto ai finanziamenti stipulati dopo la data di entrata in vigore della medesima.