

LEGGI ED ALTRI ATTI NORMATIVI

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 22 dicembre 2015, n. 226.

Regolamento recante norme in materia di disciplina del prestito vitalizio ipotecario, ai sensi dell'articolo 11-*quaterdecies*, comma 12-*quinqüies*, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, come modificato dall'articolo 1, comma 1, della legge 2 aprile 2015, n. 44.

IL MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Visto l'articolo 17, commi 3 e 4, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, recante il testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia;

Visto il decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modificazioni, e in particolare l'articolo 11-*quaterdecies*, comma 12-*quinqüies*, come modificato dall'articolo 1, comma 1, della legge 2 aprile 2015, n. 44;

Sentite l'Associazione bancaria italiana e le associazioni dei consumatori ed utenti;

Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso dalla Sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza dell'8 ottobre 2015;

Ritenuto di accogliere le osservazioni del Consiglio di Stato ad eccezione della richiesta di precisare, all'ultimo capoverso del comma 1 dell'articolo 2, che i prospetti evidenzino anche gli effetti dell'eventuale estinzione anticipata nei confronti degli eredi, non attuabile in quanto i casi di estinzione anticipata si riferiscono ad ipotesi in cui il soggetto finanziato è ancora in vita e non c'è, pertanto, un'apertura di successione, nonché della richiesta di modificare il comma 1, lettera g), dell'articolo 3, inserendo, nel novero dei familiari del soggetto finanziato, anche i nipoti ed i discendenti in linea retta, non opportuna in un'ottica di bilanciamento tra gli interessi del soggetto finanziato e quelli del finanziatore, volta a consentire la massima diffusione dello strumento creditizio da regolare, per cui si è circoscritta la platea dei soggetti che possono risiedere nell'immobile posto a garanzia del finanziamento alla famiglia nucleare del soggetto finanziato e non a quella parentale;

Vista la comunicazione alla Presidenza del Consiglio dei ministri effettuata con nota n. 10905 del 14 dicembre 2015;

ADOPTA

il seguente regolamento:

Art. 1.

Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:

a) "legge": il decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, come modificato dall'articolo 1, comma 1, della legge 2 aprile 2015, n. 44;

b) "finanziamento": il prestito vitalizio ipotecario di cui al comma 12 dell'articolo 11-*quaterdecies* della legge;

c) "immobile": l'immobile residenziale e le relative pertinenze oggetto di iscrizione ipotecaria a garanzia del prestito vitalizio ipotecario, ai sensi del comma 12-*quaterdecies* dell'articolo 11-*quaterdecies* della legge;

d) "soggetto finanziato": la persona fisica o le persone fisiche sottoscrittrici del contratto di prestito vitalizio ipotecario;

e) "soggetto richiedente": la persona fisica o le persone fisiche che chiedono di sottoscrivere il contratto di prestito vitalizio ipotecario;

f) "finanziatore": il soggetto, di cui al comma 12 dell'articolo 11-*quaterdecies* della legge, erogante il prestito vitalizio ipotecario;

g) "cap": l'eventuale soglia massima del tasso variabile che non può essere superata.

Art. 2.

Regole per l'offerta al pubblico dei prestiti vitalizi ipotecari, trasparenza e certezza dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta

1. Nel contratto di finanziamento sono presenti, secondo la scelta effettuata dal soggetto finanziato ai sensi dell'articolo 11-*quaterdecies*, comma 12-*bis*, della legge, anche in allegato al contratto stesso due prospetti esemplificativi, chiamati "Simulazione del piano di ammortamento", che illustrano il possibile andamento del debito nel tempo, evidenziando anno per anno separatamente il capitale e gli interessi, uno applicando il tasso contrattuale al momento della stipula del prestito vitalizio ipotecario, e l'altro simulando al terzo anno dalla stipula del contratto di prestito ipotecario vitalizio uno scenario di rialzo dei tassi di interesse non inferiore a 300 punti base rispetto al tasso vigente al momento della stipula del contratto o, se ha un valore inferiore a questa ipotesi, all'eventuale cap previsto dal contratto. I prospetti devono avere una durata minima pari alla differenza tra l'età del soggetto finanziato più giovane e 85 anni e comunque non inferiore a 15 anni, ed includere tutti gli oneri dovuti al finanziatore al momento della stipula.



2. Il prospetto può essere unico quando il finanziamento è stipulato ad un tasso fisso e si fa riferimento al tasso fisso previsto contrattualmente.

3. È fatto assoluto divieto al finanziatore di esigere il pagamento delle spese sostenute per le attività svolte dal finanziatore nell'ipotesi in cui il soggetto richiedente decide di non sottoscrivere il finanziamento.

4. La documentazione precontrattuale che il finanziatore consegna al soggetto richiedente è la medesima prevista per i mutui ipotecari dalle "Disposizioni di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti" della Banca d'Italia del 29 luglio 2009, pubblicate nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana n. 217 del 18 settembre 2009, e successive modificazioni, in quanto applicabili. È fatto, altresì, obbligo al finanziatore di consegnare gratuitamente al soggetto richiedente, almeno 15 giorni prima dell'eventuale stipula del contratto, un prospetto informativo contenente in modo chiaro le seguenti informazioni minime:

a) l'importo finanziato con la corrispondente indicazione della percentuale del valore di perizia dell'immobile dato in garanzia;

b) l'indicazione della somma che sarà erogata al soggetto finanziato al netto delle imposte e di tutti i costi legati al finanziamento, compresi quelli di istruttoria, notari, della perizia estimativa e della polizza assicurativa.

5. Deve sempre essere garantito il diritto per il soggetto finanziato di acquistare liberamente la obbligatoria polizza assicurativa sull'immobile anche da un soggetto diverso dal finanziatore.

6. È fatto obbligo al finanziatore di inviare con periodicità annuale al soggetto finanziato un resoconto riportante dettagliatamente gli importi costituenti il capitale finanziato e quelli costituenti il capitale da restituire a scadenza, ai sensi delle "Disposizioni di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti" della Banca d'Italia del 29 luglio 2009, pubblicate nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana n. 217 del 18 settembre 2009, e successive modificazioni, in quanto applicabili.

7. Nel caso in cui il soggetto finanziato, al momento della stipula del finanziamento, risulta coniugato, ovvero convivente *more uxorio* da almeno un quinquennio documentato attraverso la presentazione di un certificato di residenza storico, e nell'immobile posto a garanzia risiedono entrambi i coniugi o conviventi *more uxorio*, il contratto deve essere sottoscritto da entrambi anche se l'immobile è di proprietà di uno solo di essi, purché i requisiti di età previsti dall'articolo 11-*quaterdecies*, comma 12, della legge siano posseduti da entrambi i sottoscrittori.

Art. 3.

Casi e formalità che comportano una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile

1. Il rimborso integrale del finanziamento in un'unica soluzione può essere richiesto dal finanziatore nei seguenti casi:

a) al momento della morte del soggetto finanziato; se il finanziamento è cointestato, tale condizione si avvera al momento della morte del soggetto finanziato più longevo;

b) se vengono trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia, in particolare:

1) nel caso in cui la proprietà dell'immobile, o una sua quota, è venduta o trasferita a qualsiasi titolo, fatto salvo il caso di trasferimento *mortis causa* della proprietà, anche pro quota, in cui si applica la lettera a);

2) salvo quanto previsto diversamente nel contratto, nel caso in cui è concesso un godimento d'usufrutto, d'uso, di abitazione o un diritto di superficie in relazione all'immobile;

3) nel caso di concessione di servitù non presenti al momento della stipula del finanziamento;

c) qualora siano imputabili al soggetto finanziato, o a terzi datori d'ipoteca, atti compiuti con dolo o colpa grave che riducano significativamente il valore dell'immobile;

d) qualora siano costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile;

e) qualora siano apportate modifiche all'immobile rispetto al suo stato originale come documentato in sede di perizia e dalla documentazione catastale, senza accordo con il finanziatore, anche se con la necessaria autorizzazione o notificazione alle autorità competenti, ovvero modifiche che comunque limitino la libera circolazione dell'immobile;

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

g) qualora altri soggetti, dopo la stipula del finanziamento, prendano la residenza nell'immobile, ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato; a questi fini come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente *more uxorio* e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi;

h) nel caso in cui l'immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o, esecutivi di importo pari o superiore al venti per cento del valore dell'immobile concesso in garanzia o ipoteche giudiziali.

2. Tutte le spese necessarie alla dimostrazione dell'avveramento di una delle condizioni di cui al comma 1 sono ad esclusivo carico del finanziatore.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della



Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Roma, 22 dicembre 2015

Il Ministro: GUIDI

Visto, il *Guardasigilli:* ORLANDO

Registrato alla Corte dei conti il 10 febbraio 2016
Ufficio controllo atti MISE e MIPAAF, reg.ne prev. n. 315

NOTE

AVVERTENZA:

Il testo delle note qui pubblicato è stato redatto dall'amministrazione competente per materia, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

Note alle premesse:

— Si riporta il testo dell'art. 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400 (Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei ministri), pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* 12 settembre 1988, n. 214, S.O.:

«Art. 17 (*Regolamenti*). — 1. Con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, sentito il parere del Consiglio di Stato che deve pronunciarsi entro novanta giorni dalla richiesta, possono essere emanati regolamenti per disciplinare:

a) l'esecuzione delle leggi e dei decreti legislativi, nonché dei regolamenti comunitari;

b) l'attuazione e l'integrazione delle leggi e dei decreti legislativi recanti norme di principio, esclusi quelli relativi a materie riservate alla competenza regionale;

c) le materie in cui manchi la disciplina da parte di leggi o di atti aventi forza di legge, sempre che non si tratti di materie comunque riservate alla legge;

d) l'organizzazione ed il funzionamento delle amministrazioni pubbliche secondo le disposizioni dettate dalla legge;

e).

2. Con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, sentito il Consiglio di Stato e previo parere delle Commissioni parlamentari competenti in materia, che si pronunciano entro trenta giorni dalla richiesta, sono emanati i regolamenti per la disciplina delle materie, non coperte da riserva assoluta di legge prevista dalla Costituzione, per le quali le leggi della Repubblica, autorizzando l'esercizio della potestà regolamentare del Governo, determinano le norme generali regolatrici della materia e dispongono l'abrogazione delle norme vigenti, con effetto dall'entrata in vigore delle norme regolamentari.

3. Con decreto ministeriale possono essere adottati regolamenti nelle materie di competenza del Ministro o di autorità sottordinate al Ministro, quando la legge espressamente conferisca tale potere. Tali regolamenti, per materie di competenza di più Ministri, possono essere adottati con decreti interministeriali, ferma restando la necessità di apposita autorizzazione da parte della legge. I regolamenti ministeriali ed interministeriali non possono dettare norme contrarie a quelle dei regolamenti emanati dal Governo. Essi debbono essere comunicati al Presidente del Consiglio dei ministri prima della loro emanazione.

4. I regolamenti di cui al comma 1 ed i regolamenti ministeriali ed interministeriali, che devono recare la denominazione di «regolamento», sono adottati previo parere del Consiglio di Stato, sottoposti al visto ed alla registrazione della Corte dei conti e pubblicati nella *Gazzetta Ufficiale*.

4 -bis. L'organizzazione e la disciplina degli uffici dei Ministeri sono determinate, con regolamenti emanati ai sensi del comma 2, su

proposta del Ministro competente d'intesa con il Presidente del Consiglio dei ministri e con il Ministro del tesoro, nel rispetto dei principi posti dal decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29, e successive modificazioni, con i contenuti e con l'osservanza dei criteri che seguono:

a) riordino degli uffici di diretta collaborazione con i Ministri ed i Sottosegretari di Stato, stabilendo che tali uffici hanno esclusive competenze di supporto dell'organo di direzione politica e di raccordo tra questo e l'amministrazione;

b) individuazione degli uffici di livello dirigenziale generale, centrali e periferici, mediante diversificazione tra strutture con funzioni finali e con funzioni strumentali e loro organizzazione per funzioni omogenee e secondo criteri di flessibilità eliminando le duplicazioni funzionali;

c) previsione di strumenti di verifica periodica dell'organizzazione e dei risultati;

d) indicazione e revisione periodica della consistenza delle piante organiche;

e) previsione di decreti ministeriali di natura non regolamentare per la definizione dei compiti delle unità dirigenziali nell'ambito degli uffici dirigenziali generali.

4-ter. Con regolamenti da emanare ai sensi del comma 1 del presente articolo, si provvede al periodico riordino delle disposizioni regolamentari vigenti, alla ricognizione di quelle che sono state oggetto di abrogazione implicita e all'espressa abrogazione di quelle che hanno esaurito la loro funzione o sono prive di effettivo contenuto normativo o sono comunque obsolete.»

— Il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) è pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 30 settembre 1993, n. 230, S. O. n. 92.

— Il decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203 (Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria), è pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 3 ottobre 2005, n. 230, ed è stato convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* 2 dicembre 2005, n. 281, S. O. n. 195.

— La legge 2 aprile 2015, n. 44 (Modifica all'articolo 11-*quaterdecies* del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, in materia di disciplina del prestito vitalizio ipotecario), è pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* 21 aprile 2015, n. 92.

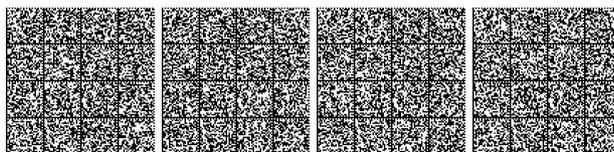
— Il testo vigente dei commi da 12 a 12-*sexies* dell'articolo 11-*quaterdecies* del citato decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, è il seguente:

«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'im-

porto 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.»

Note all'art. 1:

— Per i riferimenti al decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, si veda nelle note alle premesse.

— Per il titolo della legge 2 aprile 2015, n. 44, si veda nelle note alle premesse.

— Per il testo dell'articolo 11-*quaterdecies*, comma 12 e comma 12-*quater*, del citato decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, si veda nelle note alle premesse.

Note all'art. 2:

— Per il testo dell'articolo 11-*quaterdecies*, comma 12 e comma 12-*bis*, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, si veda nelle note alle premesse.

16G00024

DECRETI PRESIDENZIALI

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 febbraio 2016.

Indizione del referendum popolare per l'abrogazione del comma 17, terzo periodo, dell'articolo 6 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, come sostituito dal comma 239 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, limitatamente alle seguenti parole: «per la durata di vita utile del giacimento, nel rispetto degli standard di sicurezza e di salvaguardia ambientale».

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 75 e 87 della Costituzione;

Vista la legge 25 maggio 1970, n. 352, recante "Norme sui referendum previsti dalla Costituzione e sulla iniziativa legislativa del popolo", e successive modificazioni;

Visto l'articolo 1, comma 399, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014);

Vista l'ordinanza del 7 gennaio 2016 depositata in pari data, con la quale l'Ufficio centrale per il referendum presso la Corte suprema di cassazione, intervenendo per deliberare sull'incidenza del comma 239 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge di stabilità 2016), sul comma 17 dell'articolo 6 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), come in precedenza sostituito dal comma 1 dell'articolo 35 del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83 (Misure urgenti per la crescita del Paese), convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, ha disposto il trasferimento del quesito referendario sul citato comma 17, terzo periodo, dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 152 del 2006, come sostituito, da ultimo, dal comma 239 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015, con la seguente denominazione: "Divieto di attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi in zone di mare entro dodici miglia marine. Esenzione da tale divieto per i titoli abilitativi già rilasciati. Abrogazione della previsione che tali titoli hanno la durata della vita utile del giacimento" e con il seguente quesito: «Volete voi che sia abrogato l'art. 6, comma 17, terzo periodo, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale", come sostituito dal comma 239 dell'art. 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)", limitatamente alle seguenti parole: "per la durata di vita utile del giacimento, nel rispetto degli standard di sicurezza e di salvaguardia ambientale"?»;

Vista la sentenza della Corte costituzionale n. 17 del 19 gennaio 2016, depositata il 2 febbraio 2016 e pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* - 1ª Serie speciale - n. 5 del 3 febbraio 2016, con la quale è stata dichiarata ammissibile la richiesta di referendum popolare secondo il quesito di cui alla suindicata ordinanza dell'Ufficio centrale per il referendum;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri adottata nella riunione del 10 febbraio 2016;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri, di concerto con i Ministri dell'interno e della giustizia;

