

SENATO DELLA REPUBBLICA  
6a Commissione  
(Finanze e tesoro)

**A.S. n. 1564**  
**Modifica all'art. 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 Ipotecario Vitalizio**

**6 novembre 2014**

Audizione del Vice Direttore generale dell'ABI  
Dott. Gianfranco Torriero

**Indice**

Premessa.....3

1. La situazione economico/finanziaria della popolazione italiana con un'età superiore a 65 anni di età.....3

2. Le criticità della "nuda proprietà" e l'alternativa del Prestito Ipotecario vitalizio.....8

3. La proposta di disciplina del Prestito ipotecario vitalizio.....9

4. Osservazioni dell'Associazione Bancaria Italiana.....11

APPENDICE.....12

## Premessa

L'Associazione Bancaria Italiana esprime apprezzamento per l'invito della Commissione Finanze e Tesoro del Senato a partecipare all'audizione sulle disposizioni del Disegno di Legge A.S. n. 1564 recante "Modifica all'art.11-quaterdecies del decreto legge 30 novembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, in materia di disciplina del prestito ipotecario vitalizio".

Al riguardo, si intende illustrare il presente documento che riporta una serie di approfondimenti in merito a:

- (i) la situazione economico/finanziaria della popolazione italiana di età superiore a 65 anni;
- (ii) le criticità della fattispecie della "nuda proprietà" e l'alternativa del prestito ipotecario vitalizio;
- (iii) i contenuti del disegno di legge A.S. n. 1564 e la posizione del mono bancario

### **1. La situazione economico/finanziaria della popolazione italiana con un'età superiore a 65 anni di età.**

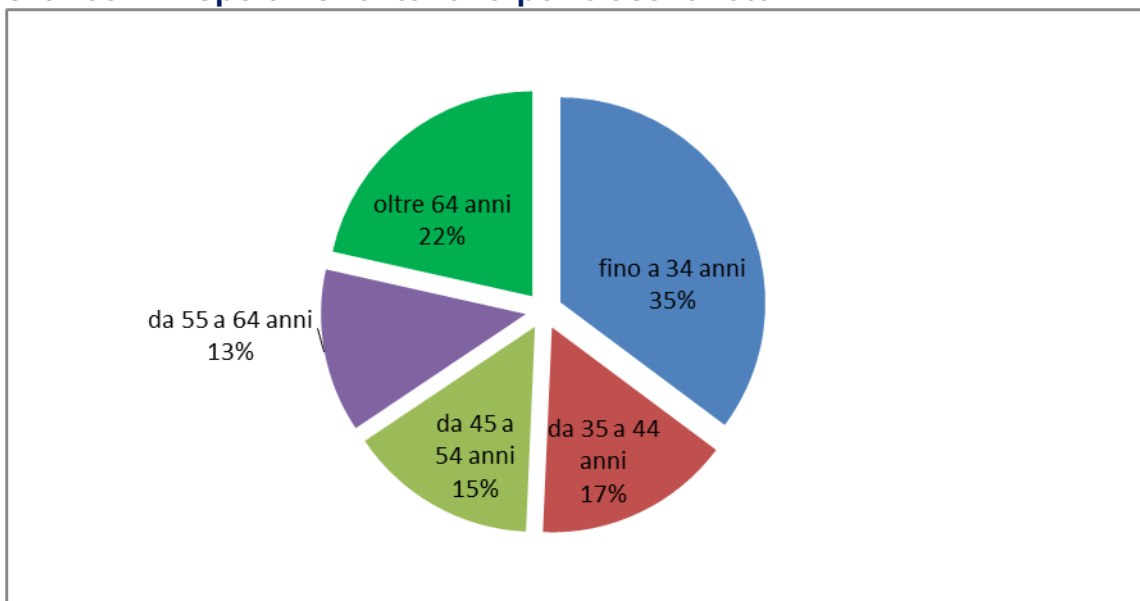
L'incremento del numero di persone in età "avanzata" è un fenomeno comune a tutti i paesi più evoluti nei quali, sono notevolmente migliorate le condizioni e la qualità della vita. Da studi recenti emerge che, entro il 2050, nell'Unione Europea il numero degli over 65 crescerà del 70% mentre quello degli over 80 salirà del 170%<sup>1</sup>.

L'Italia contribuisce al fenomeno attestandosi tra i paesi con maggiore longevità della popolazione: sono 13 milioni gli adulti con età superiore a 64 anni nel 2012, rappresentando oltre il 22% dell'intera popolazione italiana (cfr. grafico 1).

Tale percentuale è destinata a crescere nei prossimi anni.

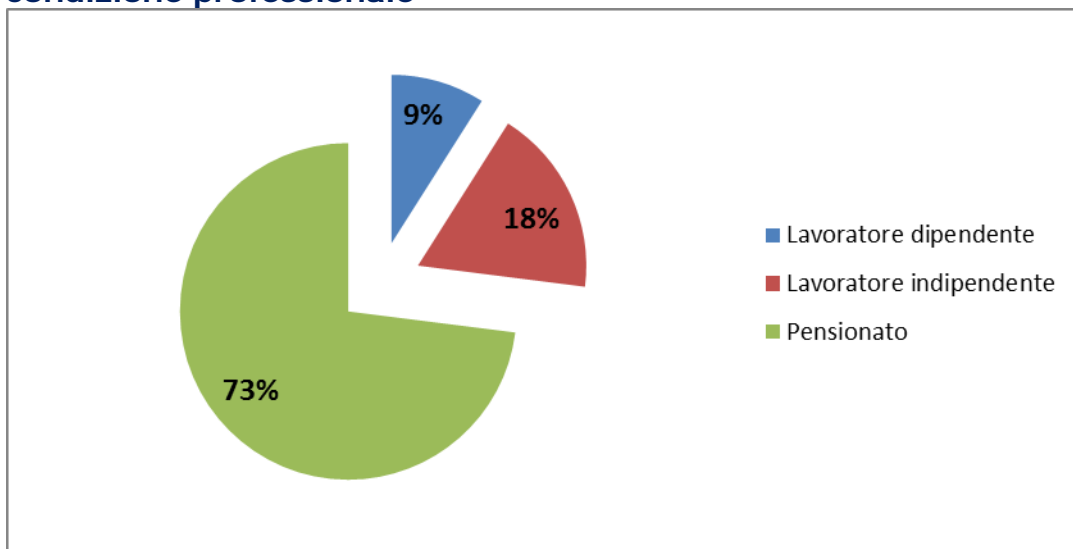
---

<sup>1</sup> Cfr. pag. 17, Valente A, Gilardi C " Nuove soluzioni finanziarie per la terza età" (2013); pag. 17

**Grafico 1: Popolazione italiana per classi di età**

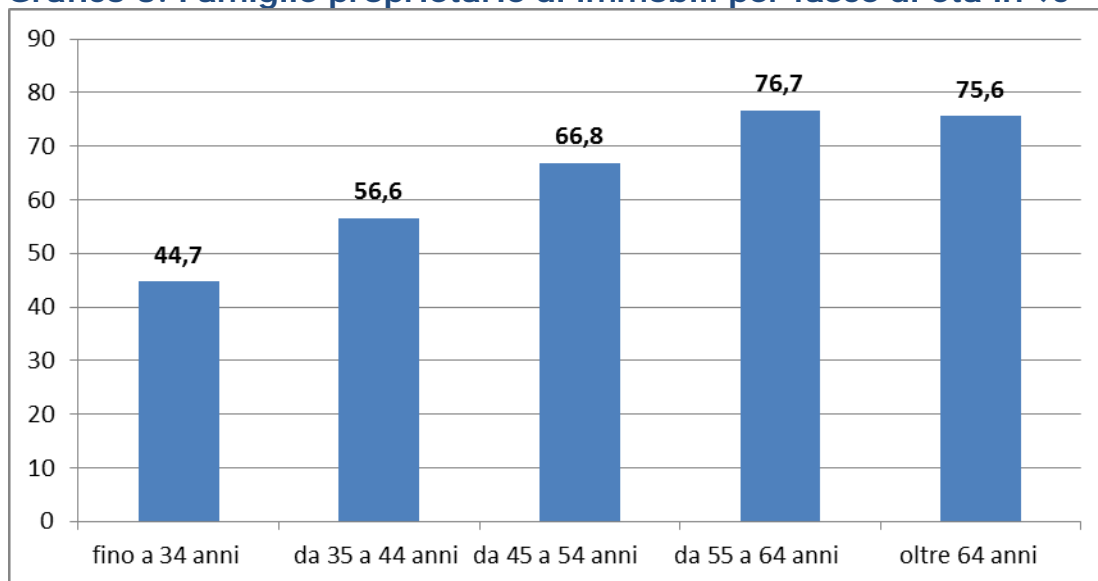
Fonte: Elaborazione ABI su dati Istat 2012

Tale quota di popolazione detiene il 73% delle attività finanziarie nette rispetto alle famiglie con capofamiglia in attività lavorativa (cfr. grafico 2).

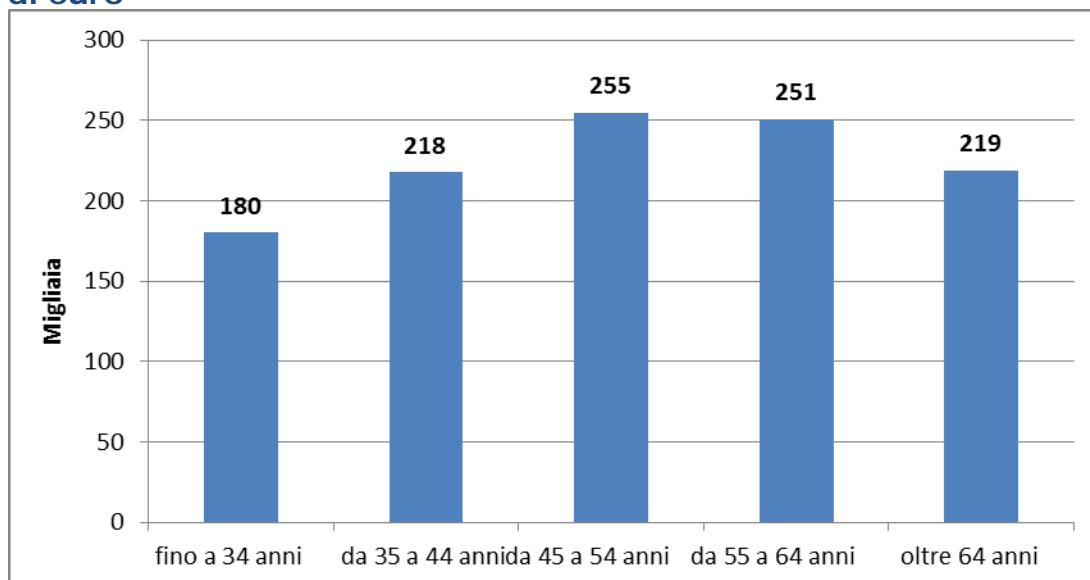
**Grafico 2: Ripartizione percentuale attività finanziarie nette per condizione professionale**

Fonte: elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia "I bilanci delle famiglie italiane nel 2012" – gennaio 2014.

Anche la ricchezza reale delle famiglie con un capo famiglia di età superiore a 65 anni è tra le più alte (cfr. grafici 3 e 4).

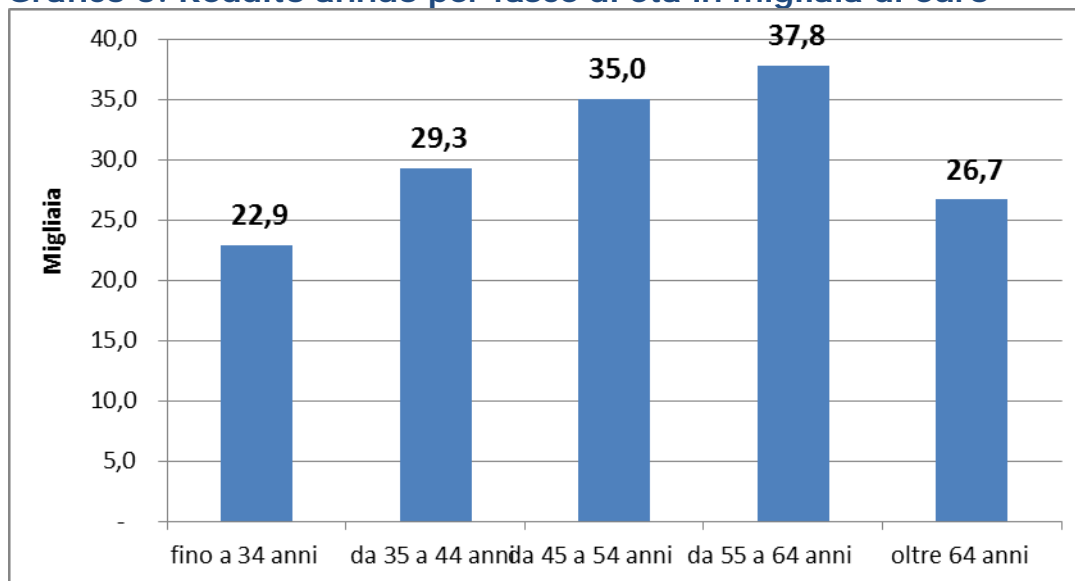
**Grafico 3: Famiglie proprietarie di immobili per fasce di età in %**

Fonte: elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia "I bilanci delle famiglie italiane nel 2012" – gennaio 2014.

**Grafico 4: valore medio delle abitazioni per classi di età in migliaia di euro**

Fonte: elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia "I bilanci delle famiglie italiane nel 2012" – gennaio 2014.

Tuttavia il livello di reddito annuo si attesta su valori inferiori alla media dei redditi percepiti dalle altre fasce di popolazione (cfr. figura 5).

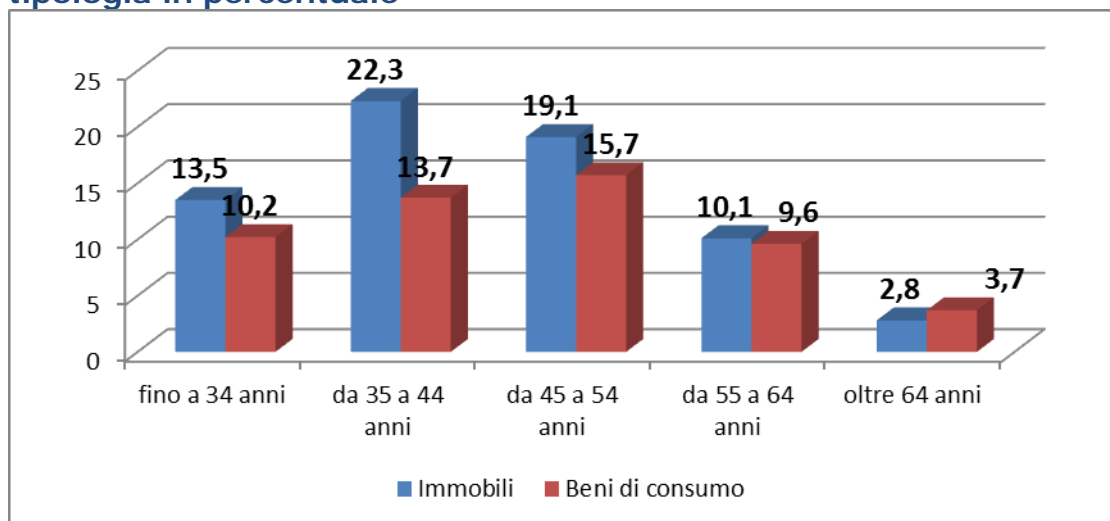
**Grafico 5: Reddito annuo per fasce di età in migliaia di euro**

Fonte: elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia "I bilanci delle famiglie italiane nel 2012" – gennaio 2014.

Questa fascia di popolazione mostra inoltre una limitata penetrazione dei finanziamenti: solo 2,8% delle famiglie con il capofamiglia over 64 ha sottoscritto un mutuo ipotecario ed il 3,7% un credito per l'acquisto di beni di consumo, percentuali decisamente basse rispetto alle altre fasce di età della popolazione italiana (cfr. grafico 6).

Non è possibile verificare quanto questo fenomeno sia dato da una scarsa propensione all'indebitamento o quanto sia da ascrivere alla scarsa disponibilità di prodotti adeguati a questa specifica fascia di età.

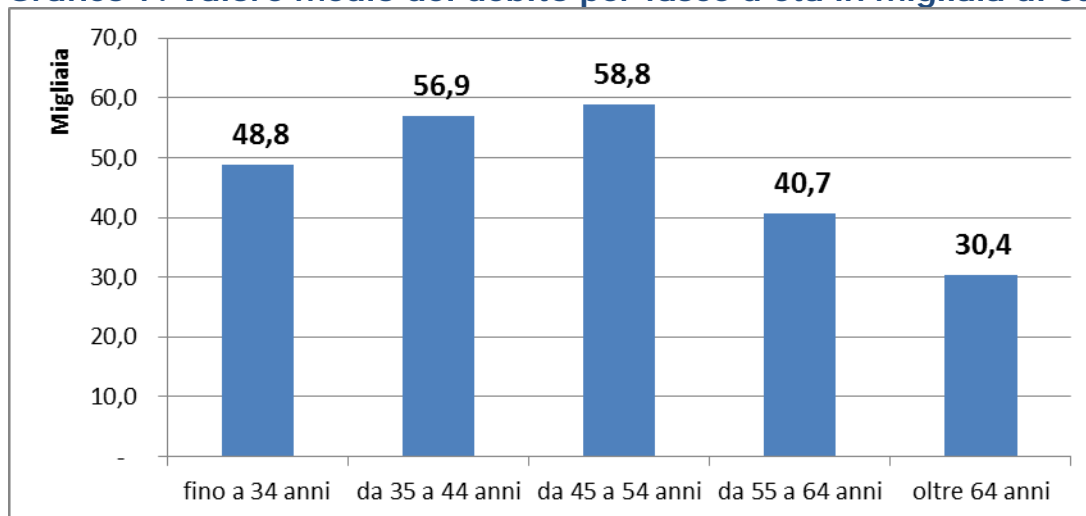
**Grafico 6: Indebitamento delle famiglie italiane per fascia di età e tipologia in percentuale**



Fonte: elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia "I bilanci delle famiglie italiane nel 2012" – gennaio 2014.

A confronto con le altre fasce d'età della popolazione, il valore dei prestiti contratti dai più anziani è il più basso, con un ammontare medio poco superiore ai 30.000 euro (Grafico 7).

**Grafico 7: Valore medio del debito per fasce d'età in migliaia di euro**



Fonte: elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia "I bilanci delle famiglie italiane nel 2012" – gennaio 2014.

Si evince sostanzialmente un ridotto utilizzo di strumenti creditizi che si accompagna ad un'elevata ricchezza immobiliare ed un basso reddito di liquidità.

## 2. Le criticità della “nuda proprietà” e l’alternativa del Prestito Ipotecario Vitalizio

Questa “forbice finanziaria” tra valore del patrimonio immobiliare e scarsa liquidità reddituale e la ridotta propensione all’indebitamento, ha portato molti anziani a cercare una soluzione nella vendita dell’immobile attraverso la cosiddetta “nuda proprietà”, che, pur consentendo di mantenere il possesso dell’immobile, presenta una serie di criticità:

- (i) con tale strumento si trasferisce definitivamente la proprietà dell’immobile, impedendo agli eredi in futuro (e allo stesso anziano) qualsiasi forma di esercizio del diritto riscatto e/o riacquisto;
- (ii) l’immobile viene venduto al valore scontato in funzione della prospettiva di vita del venditore, impedendo di godere di ogni futura potenziale rivalutazione del prezzo di mercato;
- (iii) manca un processo di offerta trasparente ed istituzionalmente vigilata di questa forma di vendita immobiliare.

Il crescente fenomeno del ricorso alla “nuda proprietà” ha fatto sviluppare un ampio dibattito. L’ABI e le Associazioni dei Consumatori hanno contribuito a tali riflessioni approfondendo nel corso del 2013 soluzioni per gli anziani che consentissero di individuare forme di finanziamento alternative in grado di valorizzare gli immobili in possesso senza perderne la proprietà. A conclusione di questo percorso, nel luglio dello scorso anno ABI e numerose Associazioni dei consumatori misero a punto un’apposita proposta, i cui contenuti salienti sono poi confluiti nel Protocollo d’intesa sottoscritto il 27 giugno 2014.

Mutuando l’esperienza internazionale con i cosiddetti “*lifetime mortgage*”, è emersa l’ipotesi di rilanciare il Prestito Ipotecario Vitalizio (PIV) nel nostro Paese. In generale, si tratta di una forma di finanziamento garantito da una proprietà immobiliare residenziale, che consente al proprietario – solitamente di età superiore a 65 anni - di convertire parte del valore dell’immobile in contanti al fine di soddisfare esigenze di consumo, senza che lo stesso sia tenuto a lasciare l’abitazione ovvero a ripagare il capitale e gli interessi sul prestito fino alla scadenza del contratto.

Gli interessi e le spese relative sono infatti capitalizzati periodicamente sul finanziamento originario e rimborsati alla data di decesso del mutuatario.

Allo scadere del debito, gli eredi (nel caso il proprietario non decida di rimborsare anticipatamente il finanziamento) hanno l’opzione di: a) estinguere il debito nei confronti della banca e liberare l’immobile dall’ipoteca; b) vendere l’immobile ipotecato; c) lasciare che la banca mutuataria venda l’immobile per rimborsare il proprio credito.



Il prestito ipotecario vitalizio ha evidentemente la finalità di smobilizzare il valore della proprietà fondiaria e può rispondere al soddisfacimento di esigenze diverse da parte della clientela che, per semplicità di analisi, possono essere sintetizzate in tre macro categorie:

- a) la necessità di integrare il proprio reddito ovvero di avere immediate disponibilità economiche;
- b) l'opportunità di migliorare il tenore di vita, attraverso il soddisfacimento di esigenze di consumo che comportano spese anche rilevanti;
- c) l'esigenza di avere disponibilità liquide a supporto del nucleo familiare. Ciò consentirebbe di mantenere, tra l'altro, il modello culturale di supporto intergenerazionale che caratterizza il nostro Paese.

Rispetto agli schemi della cosiddetta "nuda proprietà" – che hanno finalità analoghe – il prestito ipotecario vitalizio offre al mutuatario il vantaggio di non perdere la "proprietà dell'immobile" e pertanto non preclude la possibilità per gli eredi di recuperare l'immobile dato in garanzia, lasciando a questi ultimi la scelta di rimborsare il credito della banca ed estinguere la relativa ipoteca.

### **3. La proposta di disciplina del Prestito ipotecario vitalizio**

La possibilità per il settore bancario di concedere prestiti ipotecari vitalizi, è stata introdotta nell'ordinamento italiano dall'art. 11, quaterdecies, comma 12 del Decreto Legge 30 settembre 2005, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248.

Peraltro il legislatore si è limitato ad indicare che l'accezione "prestito ipotecario vitalizio" definisce un prestito che: i) può essere concesso da banche o intermediari finanziari iscritti all'elenco generale ex art. 106 del Testo Unico Bancario, ii) è riservato a persone fisiche con età superiore ai 65 anni; iii) consiste in un finanziamento a medio e lungo termine con capitalizzazione annuale degli interessi e spese, assistito da ipoteca di primo grado su immobili residenziali; iv) prevede il rimborso integrale in unica soluzione alla scadenza (che dovrebbe coincidere, anche se la legge non lo precisa, con la data del decesso del mutuatario, considerata la sua natura di prestito vitalizio).

Il provvedimento non è stato sufficiente a promuovere l'avvio ed il regolare sviluppo dell'operatività bancaria su questa nuova tipologia di prodotto in considerazione dell'incertezza/assenza di alcune disposizioni operative quali ad esempio: (i) gli eventi di estinzione del finanziamento (ii); le procedure di vendita/valutazione dell'immobile a garanzia del rimborso del prestito; (iii) il regime fiscale applicabile; (iv) le modalità di collocamento del prodotto. Si è reso quindi necessario un suo completamento al fine di disciplinare specificamente i diversi profili di questa nuova forma di

finanziamento, che non possono essere regolamentati per analogia ai tradizionali mutui ipotecari.

Primi tra tutti, sono apparsi essenziali una serie di interventi finalizzati a garantire piena trasparenza al consumatore sulle caratteristiche del prodotto di credito, evitando che in futuro si possano creare forme “opache” di offerta di questa tipologia di forma tecnica di finanziamento che non favoriscano la piena consapevolezza del mutuatario in merito alle caratteristiche/condizioni del prestito contratto.

Altro elemento di tutela per i consumatori, riguardava la disciplina dei casi nei quali l'ammontare del credito dovuto alla banca, al verificarsi dell'evento di scadenza del credito, fosse superiore al valore dell'immobile.

Il disegno di legge AC. 1752, dedicato specificatamente a questa materia, approvato con modificazioni rispetto al testo iniziale alla Camera dei Deputati il 10 luglio 2014 ed oggetto della presente audizione (AS 1564), appare idoneo a superare tali criticità.

Di seguito i punti principali del disegno di legge in esame:

- (i) è stata ampliata la platea dei possibili soggetti che potranno accedere a questa forma di finanziamento, consentendo la stipula dei contratti di prestito ipotecario vitalizio anche a consumatori con età di 60 anni;
- (ii) il finanziamento non si estingue solo con la morte del proprietario dell'immobile, ma anche qualora vengano trasferiti in tutto o in parte i diritti reali di godimento sull'immobile dato in garanzia. Ciò sottintende la possibilità in qualsiasi momento per il consumatore di estinguere anticipatamente il finanziamento e vendere o trasferire gli altri diritti reali sull'immobile in favore di terzi; in altre parole, resta in capo al mutuatario la piena disponibilità/proprietà dell'immobile stesso;
- (iii) gli interessi possono essere rimborsati tutti alla scadenza ovvero mese per mese, lasciando massima flessibilità al mutuatario. Se si sceglie la formula del rimborso alla scadenza, nulla è dovuto alla banca nel corso della durata del prestito. In tal caso, non ci sono possibilità di insolvenze relative al finanziamento;
- (iv) viene definita una procedura rigorosa e trasparente per la vendita dell'immobile ai fini del rimborso del prestito. Tale vendita, effettuata dalla banca o dal mutuatario, avviene inoltre al prezzo di mercato. La parte eccedente il capitale residuo del finanziamento è destinata agli eredi. Tale formulazione consente agli aventi causa di poter beneficiare dell'eventuale andamento positivo dei prezzi dell'immobile;
- (v) il valore del debito da restituire non può essere mai superiore al valore dell'immobile venduto. Tale disposizione, conosciuta come “*non negative equity pledge*” è volta ad evitare di lasciare agli eredi un importo da rimborsare superiore a quello ricavabile dalla vendita della proprietà ipotecata. Tale principio tutela contro il rischio riveniente da oscillazioni del mercato immobiliare ed, in particolare, da un eventuale deprezzamento del valore dell'immobile che, potrebbe non essere sufficiente a rimborsare interamente il prestito;

- (vi) sotto il profilo fiscale, viene confermata l'applicazione dell'imposta sostitutiva agevolata dello 0,25%;
- (vii) con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico vengono emanate ulteriori disposizioni volte a favorire la trasparenza nell'offerta di questa tipologia di prestito.

#### 4. Osservazioni dell'Associazione Bancaria Italiana

La proposta di legge all'esame del Senato è condivisibile e recepisce le riflessioni espresse da numerose Associazioni dei consumatori (Acu, Adiconsum, Adoc, Asso-consum, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Codacons, Confconsumatori, Federconsumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori) e dall'ABI: l'articolato rappresenta infatti il giusto equilibrio tra le esigenze di trasparenza, consapevolezza e di tutela dei consumatori e la necessità di creare un prodotto che sia economicamente e finanziariamente sostenibile dal mondo bancario.

**Si auspica pertanto una rapida approvazione del testo che risulta pienamente condivisibile.**

#### APPENDICE

Nell'attesa dell'emanazione della Legge di disciplina del Prestito ipotecari vitalizio, ABI e numerose Associazioni dei consumatori il 27 giugno 2014 hanno sottoscritto un nuovo protocollo di intesa volto a sensibilizzare gli operatori sul mercato a tener conto di alcuni principi di tutela del consumatore nell'offerta del Prestito Ipotecario Vitalizio.

Tali principi, che per ragioni di flessibilità nell'offerta del prodotto devono essere disciplinati al livello contrattuale e **non a livello normativo**, sono:

- Garanzia da "Co-intestazione" in presenza di due coniugi conviventi nell'immobile in garanzia. A tutela del coniuge più longevo, il principio richiama l'attenzione sull'opportunità che entrambi i coniugi sottoscrivano il contratto (anche nel caso che l'immobile sia di proprietà di uno solo dei due). In questo modo, in caso di decesso di uno dei due coniugi, l'altro non presenta scadenze o rimborsi imprevisti cui far fronte.
- Prospetto di maturazione degli interessi: in fase precontrattuale è opportuno fornire al mutuatario un prospetto di maturazione degli interessi con una durata di almeno 10 anni. Nell'ottica di assicurare una maggiore comprensione e consapevolezza da parte del consumatore in merito alle caratteristiche del finanziamento, in fase precontrattuale, è importante consegnare un'informativa dettagliata che rappresenti al mutuatario il prospetto degli importi, inclusivi di capitale, interessi ed eventuali oneri e spese che devono essere rimborsati, prendendo in considerazione un arco temporale di almeno 10 anni.

- Periodo di riflessione a favore degli eredi: è opportuno prevedere un congruo periodo di riflessione a favore degli eredi.
- Gestione della vendita dell'immobile al verificarsi dell'evento che comporta il rimborso degli importi dovuti per il prestito. Il principio consente agli eredi di provvedere direttamente alla vendita dell'immobile in garanzia entro un congruo lasso di tempo dal verificarsi dell'evento che comporta il rimborso degli importi dovuti per il prestito. Ciò consente agli eredi di poter scegliere con la dovuta attenzione se provvedere al rimborso del predetto prestito ovvero gestire direttamente la vendita dell'immobile.

Lo stesso protocollo di intesa prevede la definizione di le linee guida per la messa in opera di modalità alternative di gestione delle controversie e/o di conciliazione paritetica, al fine di gestire in modo rapido ed efficiente le eventuali controversie di natura contrattuale sulla scorta delle esperienze di maggior successo già condotte nel settore del credito e degli orientamenti a questo riguardo espressi dalle istituzioni europee.