

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO DOMANDE FREQUENTI (FAQ)

Ministero dello Sviluppo Economico, ultimo aggiornamento: 31 marzo 2017

Risposte alle domande frequenti sul Prestito Ipotecario Vitalizio (PIV)

Il prestito ipotecario vitalizio è un particolare tipo di finanziamento riservato a chi ha più di 60 anni, garantito da ipoteca su un immobile residenziale la cui durata, in generale, coincide con la vita del sottoscrittore. Questo strumento di finanziamento, diffuso all'estero da parecchi anni, rappresenta una valida alternativa alla vendita della nuda proprietà poiché consente a chi lo sottoscrive di continuare ad abitare nell'immobile senza perderne la proprietà. Viene infatti lasciata agli eredi la facoltà di decidere come rimborsare il prestito e di conseguenza cosa fare dell'immobile dato in garanzia. Il finanziamento può essere erogato solo dopo valutazione da parte della banca e in funzione della propria politica di credito.

È possibile erogare il PIV nella forma di finanziamento a tranche?

La Legge e il successivo Decreto attuativo stabiliscono che il prestito ipotecario vitalizio ha per oggetto la concessione di finanziamenti a medio e lungo termine, senza porre limitazioni alla forma tecnica di tali finanziamenti. Pertanto, è possibile erogare il PIV anche nella forma tecnica del finanziamento con erogazioni progressive ("a tranche"). Nell'informativa resa al mutuatario sul finanziamento dovrà essere fatto esplicito riferimento alle caratteristiche della forma tecnica utilizzata. Con riferimento alla modalità di effettuare la Simulazione del Piano di Ammortamento di cui all'art. 2, comma 1, del DM 22 dicembre 2015, n.226, per quanto riguarda le erogazioni progressive, si deve illustrare lo sviluppo del finanziamento come previsto al momento della stipula per la forma tecnica prescelta, indicando tutte le erogazioni previste nel contratto e la relativa progressione di capitale e interessi. La durata minima del prospetto quindi non potrà essere inferiore al valore massimo tra la durata indicata al sopraccitato articolo e la durata delle erogazioni contrattualmente previste.

In caso di erogazione a tranche dove gli ammontari e i tempi di richiesta di ciascuna tranche sono lasciati alla discrezionalità del mutuatario, si deve ipotizzare che il mutuatario abbia ottenuto sin dalla stipulazione del contratto, l'intera somma messa a disposizione dal finanziatore.

Fino a quale momento decorrono gli interessi corrispettivi? Quando posso applicarsi gli interessi di mora?

Come in ogni altro prestito, gli interessi corrispettivi si producono per tutta la durata del finanziamento comprensivo del periodo concesso dal finanziatore per il rimborso del prestito.

Gli interessi di mora si possono applicare qualora si verifichi un inadempimento (es. mancato pagamento di una rata nel caso di rimborso graduale della quota interessi e spese di cui all'articolo 11 quaterdecies, comma 12 bis, del DL 30 settembre 2005 n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, ovvero a seguito del periodo concesso dal finanziatore per il rimborso del prestito successivo alla scadenza del finanziamento, di cui al comma 12).

Il finanziatore ha necessità di farsi conferire il mandato a vendere dagli eredi ai sensi del comma 12 quater dell'art.11 quaterdecies del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, così come modificato dalla legge 2 aprile 2015, n. 44? Se sì, occorre un mandato con o senza rappresentanza?

Il comma 12 quater recita: "(...). Qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro 12 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 del finanziamento stesso (...). Dal tenore letterario emerge che la banca ex lege può vendere l'immobile trascorsi 12 mesi dal verificarsi dell'evento di scadenza del finanziamento. Pertanto non occorre nessun tipo di mandato da parte degli eredi. Diversamente, si ritiene che, anche in fase di stipula del contratto di finanziamento, il finanziatore, sulla base del dettato legislativo, possa richiedere ai proprietari dell'immobile il menzionato mandato a vendere.

Possono sottoscrivere il prestito ipotecario vitalizio i titolari della nuda proprietà del bene oggetto della

garanzia?

I titolari della nuda proprietà possono sottoscrivere il prestito ipotecario vitalizio, gravando da ipoteca la nuda proprietà dell'immobile, qualora la banca offra il prodotto prevedendo tale possibilità.

Chi può richiedere il Prestito Ipotecario Vitalizio?

I requisiti per richiedere il Prestito Ipotecario Vitalizio sono disciplinati dalla Legge 2 aprile 2015, n. 44 e dal successivo Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 dicembre 2015, n. 226; pertanto possono richiedere il Prestito Ipotecario Vitalizio tutte le persone fisiche che abbiano compiuto 60 anni di età ed abbiano un immobile destinato a civile abitazione. Se tali persone fisiche sono coniugate o conviventi more uxorio da almeno 5 anni nel suddetto immobile, il relativo contratto di finanziamento deve essere sottoscritto da entrambi, anche se l'immobile è di uno solo, a condizione, però, che anche l'altro partner abbia compiuto 60 anni di età. Resta inteso che la sussistenza dei requisiti previsti dalla Legge e dal Decreto citato non costituiscono un diritto all'erogazione del PIV. Come in qualsiasi altro prestito, infatti, il creditore valuterà autonomamente se erogare il finanziamento.

Cosa si intende per "immobile", di cui all'art.11-quaterdecies, comma 12-quater, su cui iscrivere ipoteca di primo grado a garanzia del finanziamento?

In linea generale una prima definizione del termine "immobile urbano" è contenuta nel Regio decreto-legge del 13 aprile 1939 n. 652 - Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano (Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 108 del 6 maggio 1939) emanato al fine di accertare le proprietà immobiliari urbane, determinare la rendita e costituire il nuovo catasto edilizio urbano.

Gli articoli 4 e 5 dello stesso Regio decreto dispongono quanto segue:

Articolo 4 - Definizioni di immobili urbani.

Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo.

Articolo 5 - Definizione di unità immobiliare.

Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, e' di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

Da un'analisi prettamente testuale della norma richiamata e tenuto in considerazione che la Legge sul PIV (art.11-quaterdecies, comma 12-quater) utilizza genericamente il termine "immobile" parrebbe in prima battuta potersi sostenere che il termine "immobile" costituisca un concetto più ampio di quello della singola unità immobiliare. Tuttavia, ai fini dell'applicazione della disciplina del PIV, una lettura sistematica della normativa PIV farebbe propendere per ricondurre e limitare la definizione di "immobile" alla singola unità immobiliare di natura residenziale che compone il fabbricato. Ciò per le seguenti ragioni :

- Ai sensi dell'art. 2826 c.c., nell'atto di concessione dell'ipoteca l'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua natura, del Comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale. Generalmente nell'ipotesi di un intero fabbricato ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno. Qualora il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare il subalterno potrebbe essere assente;
- È stato già chiarito come in tema di "definizione di immobile", il soggetto finanziato non debba necessariamente avere la residenza nell'immobile a condizione però che lo stesso abbia destinazione urbanistica di civile abitazione (accezione riferibile alla singola unità immobiliare e non anche ad un fabbricato che può essere composto, come nel caso di specie, indifferentemente da unità immobiliari adibite a civile abitazione e/o magazzino e/o ad attività commerciale etc).
- Accedendo a questa interpretazione, il fabbricato composto da più unità immobiliari distinte

catastalmente e di cui si abbia la proprietà non potrà essere messo a garanzia del finanziamento ad eccezione del caso in cui il fabbricato sia invece catastalmente individuato come "unità" e abbia destinazione residenziale al quale possono essere comprese le relative pertinenze.

In merito alla definizione di "immobile" di cui all'art.1 del Decreto, posto a garanzia del PIV, si chiede se devono essere considerati i soli immobili nei quali il mutuatario abbia stabilito la residenza.

L'articolo 1, lettera c), del Decreto, stabilisce che l'immobile da ipotecare debba essere "residenziale", lasciando intendere che oggetto dell'iscrizione ipotecaria possano essere solo gli immobili aventi destinazione urbanistica di civile abitazione. Non viene tuttavia specificato se l'immobile oggetto di garanzia debba essere soltanto quello nel quale il mutuatario ha stabilito la residenza e dimori abitualmente.

In analogia a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 1820 del 23/07/1960, e da quanto previsto dal Regolamento UE 575/2013 relativo ai requisiti prudenziali delle banche (art.4, comma 1, numero 75), si deve intendere che l'immobile possa essere utilizzato come abitazione civile (senza necessariamente prevedere che la stessa rappresenti l'immobile nel quale il mutuatario dimori abitualmente ed ha pertanto stabilito la residenza). Al riguardo devono tuttavia essere rispettati i requisiti/comportamenti previsti all'art. 3, comma 1, del Decreto al fine di evitare che si verificino fatti tali da comportare il rimborso anticipato del finanziamento.

Quando devono essere consegnati al mutuatario i prospetti esemplificativi denominati "Simulazione del piano di ammortamento"?

I prospetti esemplificativi denominati "Simulazione del piano di ammortamento" devono essere presentati al più tardi al momento della presentazione della documentazione di cui all'art. 2, comma 4 del Decreto. Ai sensi dell'art.2, comma 1, del Decreto stesso, devono essere altresì presenti nel contratto ovvero allegati allo stesso.

Come devono essere valorizzate o inserite le informazioni inerenti al finanziamento, segnatamente connesse agli oneri notarili e ai costi della polizza assicurativa, nel prospetto informativo - da consegnare gratuitamente al richiedente il prestito almeno 15 giorni prima dall'eventuale stipula del contratto - ai sensi dell'art. 2, comma 4, lettera b), del Decreto?

Va anzitutto rammentato che si tratta di informazioni indicate come minimali nella disposizione in parola, per cui il finanziatore può inserire nel prospetto informativo ogni altra informazione utile al riguardo.

In base a detta previsione, il prospetto informativo è volto a rendere facilmente comprensibile al richiedente il PIV non solo l'importo finanziato, cioè la somma nominale che costituisce il capitale oggetto del finanziamento, ma anche la somma che sarà effettivamente erogata a tale soggetto, dedotti tutti i costi legati al finanziamento e che costituirà l'importo concretamente disponibile dal richiedente medesimo.

Occorre peraltro tenere presente che alcuni degli oneri indicati nella predetta disposizione potrebbero non essere noti al finanziatore: è il caso del costo della polizza assicurativa, qualora essa sia stipulata direttamente e senza il concorso del finanziatore, nonché degli oneri notarili, nel caso in cui, come spesso avviene, essi sono regolati in una fase diversa rispetto a quella che prende a riferimento la disposizione in parola (e cioè entro 15 giorni anteriori alla stipula del finanziamento stesso).

La finalità perseguita dalla disposizione in commento è quella di rendere noto alla parte finanziata l'importo che quest'ultima effettivamente percepirà (ad esempio, mediante accredito in conto corrente) dedotti quindi solo quegli oneri che, nell'accordo tra le parti, si è convenuto siano trattenuti dal finanziatore in occasione dell'erogazione del finanziamento.

Pertanto andranno indicati solo quei costi/oneri che verranno finanziati dalla banca/intermediario finanziario mutuante.

Quali previsioni del Decreto si applicano alle Unioni Civili di cui alla Legge n. 76 del 2016?

Ai fini della disciplina del Prestito Ipotecario Vitalizio, alle Unioni civili si applicano tutte le previsioni del Decreto applicabili ai coniugi.

Nella definizione di coniugi di cui all'art.2, comma 7 del Decreto, possono rientrare anche i coniugi legalmente separati?

Si. Infatti, in caso di separazione, il rapporto di coniugio non è ancora cessato. Ne consegue che il soggetto finanziato – anche se legalmente separato – risulta ancora coniugato fino all'intervenuto divorzio. Si rammenta inoltre che ai fini dell'obbligo di cointestazione del finanziamento rileva sia il rapporto di coniugio che il fatto che nell'immobile risiedano entrambi i coniugi.

Quale deve essere la polizza assicurativa obbligatoria sull'immobile prevista all'art.2, comma 5 del Decreto?

L'art. 2, comma 5, del Decreto prevede l'obbligatorietà di una polizza assicurativa sull'immobile. Si conferma che, al fine di tutelare il bene immobile oggetto di garanzia, la polizza in oggetto sia quella relativa allo scoppio e all'incendio, in linea con quanto previsto ai fini di vigilanza prudenziale per i mutui ipotecari.