

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1752

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**CAUSI, MISIANI**

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

*Presentata il 30 ottobre 2013*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Negli ultimi mesi in Italia si è registrato un marcato rallentamento del credito alle famiglie e al settore immobiliare, da attribuire a più fattori.

Di particolare rilievo è la contrazione del numero di compravendite di immobili legato alla bassa fiducia dei consumatori e al rallentamento del mercato del lavoro, oltre che all'alta sensibilità al rischio da parte degli operatori del settore edilizio.

Rileva, inoltre, l'elevato costo di approvvigionamento sui mercati interbancari che influenza in particolare il costo dei mutui per la casa.

Per l'intero settore immobiliare la variazione percentuale annua del volume di compravendite nel periodo 2011-2012 ri-

sulta pari a -25,8 per cento; a fine luglio 2013 il rapporto tra sofferenze lorde e impieghi per le imprese di costruzioni ha raggiunto il 16,2 per cento, in forte aumento dall'11,8 per cento di fine luglio 2012.

Secondo il bollettino statistico diffuso dalla Banca d'Italia nel mese di ottobre 2013, nel secondo trimestre dell'anno, rispetto allo stesso trimestre del 2012, si registra un calo delle erogazioni ricevute dalle famiglie italiane per l'acquisto di case pari a -16,3 per cento. Complessivamente le famiglie italiane hanno ottenuto in aiuto dalle banche 5,8 miliardi di euro, ovvero 1,1 miliardi di euro in meno rispetto allo stesso periodo del 2012, un valore inferiore a quello medio dell'area euro.

I dati denotano con chiarezza la difficoltà di accesso all'acquisto immobiliare in Italia in assenza di fondi a garanzia del prestito.

Il decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, all'articolo 6 reca misure di sostegno all'accesso all'abitazione e al settore immobiliare finalizzate al rilancio del settore attraverso l'intervento della Cassa depositi e prestiti Spa (comma 1), nonché attraverso il rifinanziamento del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (comma 2), del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa (comma 3) e del Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione (comma 4). Viene, altresì, istituito il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli (comma 5) ed è infine prorogato il termine per il completamento degli interventi di trasformazione edilizia, nelle aree ricomprese in piani urbanistici diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale, al cui trasferimento si applica l'agevolazione dell'imposta di registro dell'1 per cento (comma 6).

Si tratta di disposizioni che aiuterebbero a favorire la ripresa del mercato dei mutui ipotecari, ma per un efficace stimolo al mercato immobiliare occorrerebbero comunque interventi di sostegno anche sul lato della domanda nonché misure volte a ridurre il grado di rischio delle operazioni di finanziamento.

La presente proposta di legge, in accordo con le richieste delle associazioni maggiormente rappresentative dei consumatori e del settore bancario, è volta a sviluppare il cosiddetto prestito ipotecario vitalizio ovvero una forma di finanziamento garantito da una proprietà immobiliare residenziale, che consente al proprietario — di età superiore a 65 anni — di convertire parte del valore dell'immobile in contanti al fine di soddisfare esigenze di liquidità, 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 pe-

riodicamente 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), possono estinguere il debito nei confronti della banca e liberare l'immobile dall'ipoteca, vendere l'immobile ipotecato oppure, in ultima ipotesi, 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 quali le esigenze di consumo che comportano spese anche rilevanti, la necessità di integrare il proprio reddito ovvero di avere immediate disponibilità economiche e l'esigenza di supportare i figli nell'acquisto della casa di abitazione, attraverso il versamento del necessario anticipo in contanti.

Rispetto agli schemi della cosiddetta «nuda proprietà» — che hanno finalità analoghe — il prestito ipotecario vitalizio offrirebbe al mutuatario il vantaggio di non perdere la «proprietà dell'immobile» e, pertanto, di non precludere 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.

D'altra parte, tale tipologia di finanziamento può essere generalmente estinta in via anticipata e in qualunque momento su base volontaria.

Il decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, all'articolo 11-*quaterdecies*, ha introdotto nell'ordinamento italiano la formula del prestito ipotecario vitalizio, tuttavia un concreto sviluppo di questa forma tecnica risulta fortemente ostacolato dalla mancanza di una normativa che regolamenti in modo esaustivo la materia.

La presente proposta di legge ha l'obiettivo di integrare l'originaria formulazione del prestito ipotecario vitalizio al

fine di colmare le lacune giuridiche che non hanno consentito negli anni la piena attuazione della normativa. In particolare, l'articolo unico novella il comma 12 del citato articolo 11-*quaterdecies* individuando gli ulteriori eventi, oltre all'evento morte, che comportano il rimborso integrale del debito e segnatamente:

1) trasferimento parziale o totale di uno o più diritti reali di godimento a favore di terzi (quali, ad esempio, l'usufrutto);

2) costituzione di diritti reali di garanzia a favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile;

3) azioni che riducano significativamente il valore dell'immobile dato in garanzia.

Tali fattispecie si allineano alle disposizioni delle normative europee, evitando che, durante il periodo di finanziamento, il mutuatario possa alterare le condizioni iniziali alla base delle quali il finanziamento era stato concesso nonché il valore dell'immobile in garanzia che possono ledere il diritto e la capacità del finanziatore a vendere l'immobile.

Il comma 12-*bis* consente alle parti di derogare contrattualmente al principio generale di rimborso degli interessi e spese al termine del contratto (con capitalizzazione annuale degli interessi) prevedendo la possibilità del rimborso graduale della quota interessi (senza capitalizzazione annuale). In tal caso, a tutela del finanziatore è previsto che in caso di inadempimento si applichi quanto previsto dall'articolo 40, comma 2, del testo unico di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993.

Il comma 12-*ter* dispone l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per le operazioni di credito a medio o lungo termine.

Il comma 12-*quater* disciplina il grado dell'ipoteca iscrivibile sull'immobile e declina alcune regole per il realizzo del credito.

Si specifica inoltre che, come previsto dalla disciplina europea in materia, nel caso di mancato rimborso integrale del debito da parte degli eredi entro dodici mesi dall'evento morte del mutuatario, il finanziatore può vendere l'immobile a garanzia del credito o le parti possono concordare che il mandato alla vendita sia fornito agli eredi stessi per dodici mesi dopo l'evento.

Le somme rivenienti dalla vendita al prezzo di mercato dell'immobile sono destinate all'estinzione del debito e, per la parte eccedente, agli eredi o al finanziato nel caso di vendita dell'immobile prima del decesso di quest'ultimo.

Al mutuatario non possono essere comunque richieste somme superiori rispetto al valore di vendita dell'immobile. Tali ipotesi consentono un lasso di tempo congruo per consentire agli eredi anche di verificare l'opportunità di riscattare il bene immobile, estinguendo il debito, prima che la banca provveda direttamente alla vendita.

Si tutela, inoltre, il terzo acquirente dell'immobile disponendo l'inefficacia delle domande giudiziali opponibili alla vendita. Si demanda a un regolamento del Ministero dello sviluppo economico la disciplina di attuazione relativa alle modalità di offerta del prodotto nonché ai casi di significativa riduzione del valore dell'immobile che possono attivare la richiesta del finanziatore di rimborso integrale del credito.

A tutela dei rapporti contrattuali esistenti si specifica che la nuova disciplina si applica ai finanziamenti stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della stessa norma.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

1. Il comma 12 dell'articolo 11-*quaterdecies* del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, è sostituito dai seguenti:

« 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 65 anni compiuti, il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato ovvero qualora venga trasferita, 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 a 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.* Il prestito vitalizio ipotecario è soggetto alla disciplina prevista dagli articoli 15 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, indi-

pendentemente dalla data di rimborso del finanziamento.

*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. 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 adotta, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, con proprio decreto, 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 tali da giustificare la richiesta di rimborso integrale del finanziamento.

*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 ».

PAGINA BIANCA

€ 1,00



\*17PDL0017560\*