

# E la casa ora diventa un bancomat

Il prestito vitalizio ipotecario è legge. Un'opportunità per gli over 60  
Per i pensionati in difficoltà la possibilità di avere un po' di liquidità

## L'alternativa

### Non solo nuda proprietà

Il nuovo prestito consente al proprietario di un immobile over 60 anni di convertire parte del valore del bene in contanti, per soddisfare esigenze di liquidità

### Nuovo strumento

### In Gran Bretagna è stato boom:

### 21 mila contratti solo nel 2014

Luigi Frasca

■ «È un'ottima notizia», commentano Marco Causi e Antonio Misiani, deputati democratici e firmatari della proposta di legge sul prestito ipotecario vitalizio approvata definitivamente dalla commissione finanze del Senato. «La legge era molto attesa: essere riusciti a portarla a compimento è un motivo di grande soddisfazione, a maggior ragione trattandosi di una legge di iniziativa parlamentare. In Italia ricordano Causi e Misiani - quasi nove anziani su dieci sono proprietari della casa in cui vivono: è un dato superiore a quello medio nazionale. Tantissimi di loro però non riescono ad accedere a finanziamenti bancari. Per ottenere la liquidità di cui hanno bisogno spesso sono costretti a cedere la nuda proprietà della loro abitazione, un'operazione che penalizza gli anziani più fragili, con minore speranza di vita. Il prestito vitalizio è uno strumento alternativo molto interessante e flessibile, grazie al quale chi ottiene il finanzia-

## La garanzia

### Il proprietario resta in casa

L'immobile viene dato a garanzia mentre il titolare può restare dentro fino alla morte. Dopo gli eredi possono concordare di estinguere il mutuo o lasciare la casa alla banca

mento mantiene la proprietà dell'immobile lasciando agli eredi la scelta di rimborsare il prestito o divendere l'abitazione trattenendo la differenza. Negli altri Paesi avanzati il prestito ipotecario vitalizio è una realtà consolidata e in forte crescita: nel solo Regno Unito nel 2014 sono stati stipulati oltre 21 mila contratti per un controvalore di 1,7 miliardi di euro, il 30 per cento in più rispetto all'anno precedente. In Italia il prestito vitalizio è stato introdotto nel 2005 ma finora non era decollato, a causa di una regolamentazione carente, di costi fiscali eccessivi e della relativa complessità dello strumento. Con la nuova legge, che raccoglie le indicazioni delle associazioni dei consumatori e dell'Abi colmando le lacune della normativa precedente, ci sono finalmente tutte le condizioni per sviluppare appieno il prestito vitalizio rispondendo con maggiore efficacia alle esigenze di tante famiglie». L'Associazione bancaria italiana valuta «molto positivamente» l'ok al prestito ipotecario vitalizio perché si tratta «di una forma di finanziamento garantito da una proprietà immobiliare residenziale, alternativa alla "nuda proprietà"». Il prestito ipotecario vitalizio (Piv) consente al proprietario, al di sopra dei 60 anni, di convertire parte del valore dell'immobile in liquidità

## Il limite

### Bisogna avere più di sessanta anni

Possono accedere alla nuova formula solo coloro che hanno compiuto il sessantesimo anno di età. È un'opportunità per coloro che non arrivano a fine mese

per far fronte ad esigenze di consumo. E questo senza lasciare l'abitazione e senza la necessità di ripagare il capitale e gli interessi sul prestito fino alla scadenza del contratto. Una nuova via dunque al credito per i cittadini più anziani, soprattutto per quelle fasce che possono aver bisogno di particolare sostegno. Gli eredi del beneficiario, nel caso il proprietario non decida di rimborsare anticipatamente il finanziamento, potranno decidere di estinguere il debito nei confronti della banca, oppure vendere l'immobile ipotecato o scegliere l'affidamento della vendita alla banca mutuataria per rimborsare il credito.

Rispetto alla nuda proprietà il prestito ipotecario vitalizio consente al mutuatario il vantaggio di non perdere la proprietà dell'immobile e non preclude la possibilità per gli eredi di recuperare l'immobile dato in garanzia, lasciando loro la scelta di rimborsare il credito della banca ed estinguere la relativa ipoteca. L'obiettivo del provvedimento è quello, di fatto, di smobilizzare il valore della proprietà fondiaria.

