

## **Risposte alle domande frequenti sul prestito ipotecario vitalizio (PIV)**

### **È possibile erogare il PIV nella forma di finanziamento a tranches?**

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 tranches”). 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’articolo 2, comma 1, del Dm 226 del 22 dicembre 2015, 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 tranches dove gli ammontari e i tempi di richiesta di ciascuna tranches 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 (per esempio, 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 DI 203 del 30 settembre 2005, convertito con modificazioni dalla legge 248 del 2 dicembre 2005, 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 203 del 30 settembre 2005, convertito dalla legge 248 del 2 dicembre 2005, così come modificato dalla legge 44 del 2 aprile 2015? 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 44 del 2 aprile 2015 e dal successivo Dm Sviluppo Economico 226 del 22 dicembre 2015; 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.

### **In merito alla definizione di “immobile” di cui all'articolo 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 luglio 1960, e da quanto previsto dal Regolamento UE 575/2013 relativo ai requisiti prudenziali delle banche (articolo 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'articolo 3, comma 1, del decreto al fine di evitare che si verifichino 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'articolo 2, comma 4 del decreto. Ai sensi dell'articolo 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'articolo 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 (per 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 76/2016?**

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'articolo 2, comma 7 del decreto, possono rientrare anche i coniugi legalmente separati?**

Sì. 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'articolo 2, comma 5 del decreto?**

L'articolo 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.