

IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO IN ITALIA

di **Giovanna Guzzetti** – maggio 2017

In Italia gli over 65 rappresentano il 22 per cento della popolazione e il trend è destinato ad aumentare. Complice innanzitutto la scarsità di bambini che nascono nel nostro Paese: oggi siamo a 1,35 figli per donna, contro una media europea di 1,58. Non è più rassicurante il dato relativo all'indice di dipendenza, ovvero il rapporto tra popolazione over 65 e popolazione in età lavorativa, cioè tra i 15 e i 64 anni. In Italia ogni 100 persone in età lavorativa ci sono 33,7 persone oltre i 65 anni. Si tratta del dato peggiore d'Europa (28,1 è il dato medio europeo).

Ci avviamo ad essere un popolo di centenari, grazie alla buona salute complessiva della nostra popolazione: nel **Global Health Grade** siamo i **primi a livello mondiale**, con 93,11 punti su 100, davanti a Islanda e Svizzera.

Gli over 65 sono per definizione i **pensionati**, pur essendoci categorie e/o fasce d'età che protraggono l'età lavorativa, in particolare a partire dal 2012. I pensionati affrontano l'ultima stagione della vita con redditi non particolarmente elevati, come confermano i dati dell'INPS riferiti alle pensioni 2016. Il **78% delle pensionate** – le donne godono in genere di assegni ben più bassi – è titolare di una pensione **inferiore a 750 euro** al mese così come il **45% degli uomini**. Poco più di un terzo degli uomini riceve tra 1500 e 3000 euro mensili contro il 5% circa delle donne.

Questo il quadro quantitativo. E oggettivo. A fronte del quale gli anziani dichiaravano¹ a) per il **22%** di aver bisogno di altre entrate per poter vivere; b) di far quadrare i conti con la sola pensione a costo di sacrifici e limitazioni nelle spese per il **62%**; c) di riuscire anche a fare dei risparmi per il futuro **solo** nel **16%** dei casi.

Gli over 65 però vogliono, mediamente, trascorrere (relativamente) bene gli anni della loro terza età. Dai risultati di una ricerca² emerge come gli anziani desiderino coltivare le relazioni interpersonali, dedicarsi ad attività culturali e/o volontariato, iscriversi e frequentare associazioni e, dove possibile, viaggiare. Il 18% effettua vacanze più volte l'anno; il 28% una o due volte l'anno; il 30% saltuariamente; solo il 21% dichiara di non muoversi mai dalla propria abitazione e/o città.

Come conciliare allora realtà e desiderio; i conti della spesa con le aspirazioni (magari di una vita) o, in chiave prospettica, i sacrifici di un'esistenza con il desiderio di aiutare i figli con una sorta di *anticipazione* dell'eredità, senza però compromettere i capisaldi della propria esistenza, ovvero la permanenza nella propria casa?

A queste domande può fornire una risposta il **Prestito Vitalizio Ipotecario (PIV)**, istituito con la legge 248 del 2005 e rivisto con la legge 44 del 2015, completata con i decreti attuativi del 2016.

Il Prestito Vitalizio è riservato a chi ha **più di 60 anni** ma senza alcun limite d'età per i sottoscrittori. È riservato a chi sia **proprietario di un immobile**, consentendo così di trasformare una parte del proprio patrimonio immobiliare in liquidità disponibile. Tanto maggiore sarà il valore dell'immobile tanto più elevato sarà il prestito massimo erogato dalla banca all'anziano richiedente. Con due modalità: in **unica soluzione** (la più diffusa) oppure come **prestito ad erogazione progressiva** (massimo 20 anni).

Si tratta di un **prestito "senza rate"**: questo significa che, nel corso dell'esistenza residua, chi faccia ricorso al prestito ipotecario vitalizio non dovrà restituire nulla, né capitale né interessi. Questi ultimi, il cui tasso verrà fissato al momento dell'erogazione e non subirà variazioni nel tempo, si capitalizzano annualmente – come previsto espressamente dalla legge – e devono essere corrisposti in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento, ovvero dopo la morte del soggetto che avrà sottoscritto il prestito³.

¹ Indagine ISPO- Istituto degli Studi sulla Pubblica Opinione, ottobre 2007.

² Ricerca Osservatorio 65Plus, marzo 2015 – Dati pubblicati in Il Prestito Vitalizio, di Claudio Pacella e Umberto Filotto, Gruppo 24 Ore, 2016.

³ Va comunque osservato che la nuova legge del 2015 prevede anche la possibilità per l'anziano di decidere di pagare periodicamente una rata pari a interessi e spese, evitando così la loro capitalizzazione e il relativo accumulo nel tempo, ma trovandosi a dover garantire il pagamento regolare della relativa rata.

A quel punto le **possibilità** sono due: gli eredi ripagano il debito e mantengono la proprietà dell'immobile oppure la banca che ha erogato il prestito, trascorsi dodici mesi dal decesso, potrà vendere l'immobile in questione (non in asta giudiziaria, ma comunque senza mai entrarne in possesso) per ottimizzare il ricavo. E, qualora il prezzo di vendita fosse superiore all'importo da restituire, la differenza finirebbe nelle tasche degli eredi. Qualora invece il ricavato fosse inferiore la perdita sarebbe a carico della banca, senza possibilità di "rifersi" sugli eredi che, vale la pena sottolinearlo, non avranno avuto alcuna incombenza e/o preoccupazione in merito al rimborso del prestito.

Gli over 65, ce lo dice sempre l'Indagine dell'Osservatorio 65Plus, presentano parecchie lacune in termini di **educazione finanziaria** per la gestione del proprio patrimonio. Il campione intervistato solo al **38%** afferma di aver già pianificato la gestione dei propri risparmi (non sappiamo se con successo, cautela, con l'ausilio di persone esperte, ecc.); il **15%** evidenzia una necessità di finanziamento e/o decumulo; il **44%** mostra un bisogno di consulenza. Quel 6% che non risponde potrebbe appartenere ai più *vulnerabili* in senso lato.

Un universo a cui il PIV è appositamente dedicato. Ma in Italia in quanti e con quali caratteristiche hanno finora fatto ricorso a questo strumento? Un quadro sintetico ed efficace lo traccia **Claudio Pacella**, esperto di prestiti vitalizi, settore in cui opera dal 2007, e che ha significativamente contribuito all'iter positivo del testo della legge 44 del 2015, un provvedimento nato dalla iniziativa di ABI e di 11 Associazioni dei Consumatori e portato in Parlamento come primi firmatari da due parlamentari *dem*, Marco Causi e Antonio Misiani. "Nel primo periodo di vita dei PIV, tra il 2005 ed il 2012, si calcola che siano stati erogati 300 milioni di euro. La ripartenza dei PIV si è avuta a 2016 avanzato, dopo il varo della nuova legge che grazie al forte consenso istituzionale e alle specifiche tutele previste ha assunto un profilo di massima trasparenza e garanzia".

Come avvio "pilota", nel volgere di meno di un anno sono state erogate alcune decine di milioni di euro – da un numero di banche che finora sta sulle dita di una mano – indirizzate a tre macro tipologie di contraenti: prevalgono coloro che rendono liquido l'immobile per **mantenere il proprio tenore di vita** (i pensionati sono sostanzialmente concordi nell'affermare che tendenzialmente peggiora con il passare del tempo); seguono coloro che devono **fare fronte a esigenze contingenti** (spesso di carattere medico e/o di assistenza oppure spese per la casa). L'ultimo cluster, in crescita data la situazione economica generale, è costituito da coloro che si trovano nella condizione di dover **aiutare i figli** (perdita di lavoro; divorzio ecc.).

Anche il PIV presenta un **connotato di genere**, ci segnala Claudio Pacella. "Fatti 100 i richiedenti, il 40% sono donne sole (single e/o vedove). Già tendenzialmente più povere, spesso devono anche fare i conti con una mancanza di abitudine alla gestione del denaro, in genere delegata al marito a partire dalle minime incombenze (pagamento delle bollette)".

Per questa fascia di popolazione ci sono sul mercato **alternative ai PIV**? Sì, certo.

La Cessione del Quinto della Pensione. Non richiede la proprietà di un immobile, ha una istruttoria semplificata MA, di contro, eroga importi minori entro limiti di età massimi; riduce il reddito mensile fino all'estinzione; spesso presenta costi assicurativi elevati.

La vendita della nuda proprietà. Gli importi che si ottengono dalla cessione non sono parzializzabili: o si vende l'intera nuda proprietà o niente; è irreversibile, compromettendo ogni possibilità degli eredi di decidere cosa fare; l'eventuale incremento di valore dell'immobile nel tempo avvantaggia solo il compratore. Di contro gli importi che si possono ottenere sono più elevati.

Le motivazioni di alcuni anziani che si sono avvicinati e/o risolti a ricorrere al prestito vitalizio sono rappresentate, davvero efficacemente, in "30 storie vere. Diamo credito agli anziani e alle loro famiglie" di Danilo Scatizzi e Elsa Bettella, edito da 65Plus⁴. Uno spaccato del Paese, a latitudini differenti, con attitudini significativamente diverse tra chi ha o non ha figli che, a qualsiasi età, rimangono sempre in testa alle preoccupazioni dei genitori. La conferma viene dalla narrazione relativa a una madre di 101 anni – sì 101 – che sottoscrive, grazie alla consulenza di un esperto, il prestito per aiutare la figlia di 79 anni in difficoltà con la gestione della azienda di famiglia.

⁴ Chi fosse interessato può scrivere a info@65plus.it