

PARERE DELLA 14^a COMMISSIONE PERMANENTE
(Politiche dell'Unione europea)

(Estensore: COCIANCICH)

Roma, 11 marzo 2015

Sul disegno di legge:

(1564) Deputati CAUSI e 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, approvato dalla Camera dei deputati

La 14^a Commissione permanente, esaminato il disegno di legge in titolo,

considerato che:

- il prestito vitalizio ipotecario è un finanziamento garantito da una proprietà immobiliare residenziale, che consente al proprietario – di età avanzata – di convertire parte del valore dell'immobile in contanti al fine di soddisfare esigenze di consumo, 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 periodicamente 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) hanno l'opzione di: a) estinguere il debito nei confronti della banca e liberare l'immobile dall'ipoteca; b) vendere l'immobile ipotecato; c) lasciare che la banca mutuataria venda l'immobile per rimborsare il proprio credito;

- 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 non precluderebbe 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;

rilevato che il disegno di legge in titolo:

- integra e modifica la disciplina del prestito vitalizio ipotecario, attualmente disciplinato dall'articolo 11-*quaterdecies*, comma 12, del decreto-legge n. 203 del 2005, aggiungendovi altresì i commi da 12-*bis* a 12-*sexies*, e prevedendo che esso ha per oggetto la concessione da parte di banche o di intermediari finanziari ex articolo

Al Presidente
della 6^a Commissione permanente
S E D E

106 del TUB di finanziamenti a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e di spese, riservati a persone fisiche di età superiore a sessanta anni, il cui rimborso anticipato può essere chiesto al momento della morte del soggetto ovvero allorché siano compiuti atti che riducano significativamente il valore dell'immobile o della garanzia, in tal modo dando luogo alla possibilità di richiedere il rimborso integrale;

- il comma 12-*bis* fa salva la possibilità di concordare, al momento della stipulazione del contratto, modalità di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese, prima del verificarsi degli eventi che danno luogo al rimborso integrale;

- il comma 12-*ter* dispone l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per le operazioni di credito a medio o lungo termine, disciplinate dagli articoli 15 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, per le quali non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario;

- il comma 12-*quater* disciplina il grado dell'ipoteca iscrivibile sull'immobile e declina alcune regole per il realizzo del credito. Si specifica che, in deroga alle regole civilistiche in materia di esecuzione forzata immobiliare (regolata dagli articoli 555 e seguenti del codice di procedura civile) è il soggetto finanziatore a vendere 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. Importante specificare che le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate a estinzione del credito, sono riconosciute al soggetto finanziato o ai suoi aventi causa;

- il comma 12-*quinqies* affida al Ministero dello Sviluppo economico il compito di adottare un regolamento con il quale stabilire le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari e quelle connesse alla individuazione dei casi che comportano una riduzione significativa del valore dell'immobile;

- il comma 12-*sexies*, infine, a tutela dei rapporti contrattuali esistenti, specifica che la nuova disciplina si applica ai finanziamenti stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della stessa norma;

considerato che il disegno di legge in titolo è stato già approvato dalla Camera dei deputati il 10 luglio 2014, con parere favorevole reso il 3 luglio 2014 dall'omologa XIV Commissione,

esprime, per quanto di competenza, parere non ostativo, con le seguenti osservazioni:

- non si ravvisano, allo stato, motivi di incompatibilità con l'ordinamento dell'Unione europea;

- si ricorda peraltro che opera, in materia assimilabile a quella prevista dal disegno di legge in titolo, la direttiva 2014/17/UE, relativa ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, da recepire entro il 21 marzo 2016, che ha quale obiettivo quello di garantire un elevato livello di protezione dei consumatori che sottoscrivano contratti di credito relativi a beni immobili.

Tuttavia, ed è quello che rileva in questa sede, essa non si applica a quei contratti di credito in cui il creditore versa *una tantum* o periodicamente una somma di denaro o effettua altre forme di erogazione creditizia in cambio di una somma derivante dalla vendita di un immobile residenziale e il cui obiettivo primario è quello di facilitare il consumo, ad esempio di prodotti basati su prestito vitalizio ipotecario (*equity release*) o di altri prodotti specializzati equivalenti. Tali contratti di credito hanno caratteristiche specifiche che esulano dall'ambito di applicazione della direttiva. La valutazione del merito di credito del debitore, ad esempio, non è pertinente, in quanto i pagamenti sono effettuati dal creditore al debitore piuttosto che al contrario. Tale operazione richiederebbe, tra l'altro, informazioni precontrattuali sostanzialmente diverse. Inoltre, altri prodotti quali ad esempio le *home reversion* (vendita della nuda proprietà), che hanno funzioni comparabili ai *reverse mortgage* o ai *lifetime mortgage* (prestiti vitalizi ipotecari), non implicano l'erogazione del credito, e quindi resterebbero fuori dall'ambito d'applicazione della direttiva (considerando n. 16);

- si richiama inoltre la regola civilistica del divieto del patto commissorio, secondo cui è nullo ogni patto con il quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata passi al creditore (articolo 2744 del codice civile).

L'articolata fattispecie negoziale prevista dal disegno di legge in titolo non parrebbe ricadere in tale divieto - essendo peraltro anche coperta dal giudizio di meritevolezza espresso dalla direttiva 2014/17/UE prima citata - potendo invece richiamarsi il cosiddetto patto marciano, ritenuto invece ammissibile, e che - come ricorda la Suprema Corte di cassazione (sentenza 28 gennaio 2015, n. 1625) - si sostanzia in una clausola contrattuale con la quale si mira ad impedire che il concedente, in caso di inadempimento, si appropri di un valore superiore all'ammontare del suo credito, pattuendosi che, al termine del rapporto, si proceda alla stima del bene e il creditore sia tenuto al pagamento in favore del venditore dell'importo eccedente l'entità del credito, in tal modo escludendo l'illiceità della causa del negozio.

Roberto Cociancich