

EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA SUL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

RISULTATI RAGGIUNTI, PROBLEMATICHE E PROPOSTE MIGLIORATIVE PER L'EMANANDO REGOLAMENTO

A distanza di otto anni dall'introduzione dello strumento finanziario del prestito vitalizio ipotecario in Italia si possono trarre alcune considerazioni. Questo tipo di finanziamento per gli individui *over 65* non ha avuto infatti nel nostro Paese lo sviluppo registrato nei Paesi anglosassoni: nel Regno Unito nel decennio 2000-2009 il mercato dei c.d. *equity release* è cresciuto infatti di circa 10 volte, mentre negli USA i corrispondenti *reverse mortgages* sono cresciuti del 1300% in soli 6 anni.

Eppure le basi per un concreto sviluppo di questo strumento di finanziamento in Italia non mancano: il nostro Paese è in media il più vecchio d'Europa e la popolazione *over 65* raggiungerà il 15% del totale entro poco più di un anno; allo stesso tempo le statistiche ci dicono che questa categoria di individui detiene la maggior parte della propria ricchezza in immobili ed è caratterizzata da flussi di reddito molto bassi, tant'è che può risultare difficile per gli anziani finanziare le stesse spese di mantenimento dell'abitazione di proprietà.

Dal nostro punto di vista, lo scarso successo di questo strumento, che rimane comunque atipico e da utilizzare con ponderazione e cautela, sta nella scarsa tutela concessa fin'ora all'anziano proprietario e negli alti costi di questo genere di finanziamento rispetto a forme più classiche quali la cessione del quinto della pensione, che comunque prevede una forma di controllo e tutela da parte dell'INPS. In questa prospettiva la nuova proposta normativa si muove nella giusta direzione per porre alcuni presidi di tutela per la clientela.

Il limite fondamentale che questa proposta di legge consente di superare è quello della mancanza legislativa della c.d. clausola di "**No Negative Equity Guarantee**" tale per cui il debito non può in ogni caso superare il valore dell'immobile posto in garanzia. Nel Regno Unito già nel 1991 il mercato aveva emanato un codice di condotta (lo *SHIP - Safe Home Income Plans*) che implementava automaticamente questa clausola nei contratti di *equity release*, mentre negli USA esiste un programma di copertura governativo (*HECM - Home Equity Conversion Mortgage*) che prevede l'intervento di un fondo governativo nel caso il debito superi il valore dell'immobile.

Questo rischio non è affatto da sottovalutare in presenza di una forma di finanziamento che fornisce una cornice legale – possiamo dirlo – all'anatocismo. Ad un costo *standard* sul mercato di circa il 6% bastano poco più di 10 anni per far lievitare un prestito del valore del 25% dell'immobile fino all'intero valore dello stesso.

Un mercato immobiliare fortemente depresso ed un basso tasso di inflazione non fanno altro che esacerbare questa tipologia di rischio, perché rendono meno probabile un apprezzamento del valore nominale dell'abitazione, fenomeno che in genere rema a favore del proprietario. Allo stato attuale, abbiamo ravvisato come i moduli *standard* di numerose istituzioni finanziarie, bancarie e non, che offrono questo tipo di prodotto non mettono in chiaro la possibilità di poter sottoscrivere una clausola di *No Negative Equity Guarantee*, magari ad un lieve costo aggiuntivo. Di conseguenza gran parte dei clienti che hanno sottoscritto questi schemi di finanziamento al

momento si trovano esposti a questo tipo di rischio. In futuro bisognerà trovare le modalità più opportune per consentire adeguata copertura a questa parte della clientela, visto che la proposta di emendamento esplicitamente non tutela i finanziamenti già stipulati (comma 12-*sexies*).

In ogni caso accogliamo con favore l'innesto attraverso il comma 12-*quater* di questo basilare presidio di tutela del consumatore.

Ci sono inoltre alcune osservazioni che possono risultare molto importanti in un'eventuale fase di emanazione di un puntuale regolamento, come previsto dal comma 12-*quinquies*.

L'esperienza di questo tipo di prodotto sul mercato USA e UK ha evidenziato infatti che spesso l'anziano che ricorre al prestito vitalizio ipotecario non è pienamente informato e consapevole delle clausole accessorie che attivano il rimborso automatico del prestito in casi diversi dal decesso. Ad esempio un problema ricorrente che ha provocato gravi forme di disagio negli USA è risultato connesso con gravi problemi di salute per l'anziano costretto ad abbandonare la residenza (c.d. *long term care*). Questa è una clausola *standard* che fa scattare il rimborso anticipato del prestito e dunque in questi casi l'anziano mutuatario (e la sua famiglia) si ritrovano a sostenere le spese di rimborso insieme alle spese di cura. Quindi riteniamo che particolare cautela dovrà porsi in sede di informativa al cliente al fine di una piena consapevolezza delle opportunità e rischi di questo strumento.

Allo stesso tempo è un dato di fatto che questa tipologia di prodotto, poiché non prevede un esborso diretto da parte del mutuatario, è naturalmente incline a contenere costi elevati sia in termini di costi di apertura e gestione del finanziamento sia di tassi di interesse più elevati del normale. L'accumulazione degli interessi in forma composta rende anch'essa più probabile la presenza di alti costi complessivi del finanziamento, che possono non essere chiaramente compresi dall'anziano cliente attraverso la sola indicazione di un tasso di interesse implicito. In questo caso adeguata cura dovrà essere posta nella predisposizione di una efficace informativa di trasparenza che faccia uso di tabelle, anche comparative, rispetto ad altre tipologie di prestito.

In sintesi, è naturale che il sistema finanziario nazionale guardi con interesse alle esigenze finanziarie di una fetta crescente della popolazione italiana in invecchiamento; altresì è auspicabile che questa fascia della popolazione possa usufruire di innovativi strumenti di finanziamento tagliati sulle proprie esigenze. Tuttavia, affinché non si faccia abuso di strumenti comunque complessi e di non facile comprensione, sono necessari imprescindibili presidi di trasparenza e di tutela del mutuatario.

Questa proposta di legge va nella giusta direzione; ulteriore lavoro dovrebbe essere svolto in sede di emanazione del regolamento applicativo.