

# Il prestito vitalizio ipotecario: occasione per 150 mila famiglie

**Prestito vitalizio ipotecario, via libera dal Parlamento alla legge sul finanziamento alternativo alla «nuda proprietà»: nella Bergamasca potenzialmente interessate dal provvedimento circa 150 mila famiglie di anziani over 60 con abitazione di proprietà.**

Il 19 marzo è stata approvata in via definitiva dal Senato la riforma del prestito ipotecario vitalizio (legge Causi-Misiani), che riguarda la modifica della disciplina di questa tipologia di finanziamento a lungo termine, finora poco praticabile a causa di una formulazione eccessivamente scarna e poco definita. Uno strumento in più a disposizione delle famiglie con redditi medio-bassi, che in un periodo di crisi come quello che stiamo vivendo, faticano ad affrontare spese anche di modesta entità. Molti anziani, infatti, pur essendo proprietari delle case in cui vivono, hanno un reddito basso, che spesso non consente loro nemmeno di affrontare una spesa imprevista di 800 euro o di fare una settimana di ferie. «Rendere liquido parte del proprio patrimonio immobiliare può diventare quindi una necessità, che però si scontra con l'estrema difficoltà di accedere al credito bancario - sottolinea Antonio Misiani, deputato bergamasco del Partito Democratico - l'unica possibilità diventa allora la cessione della nuda

proprietà: si vende la casa, conservando il diritto di viverci in usufrutto gratuito fino alla morte. Un'operazione con diversi limiti: si perde la proprietà dell'immobile e i parametri utilizzati per calcolare il valore della nuda proprietà penalizzano fortemente gli anziani più fragili con minore speranza di vita». Ecco dunque che una valida alternativa potrebbe essere proprio il prestito ipotecario vitalizio (Piv). «Si tratta di un finanziamento bancario a medio e lungo termi-



ne, stipulato da un anziano proprietario di abitazione, il cui rimborso (con capitalizzazione degli interessi) è a carico degli eredi, che decideranno se estinguere il debito o vendere la casa - ha aggiunto lo stesso Misiani - il soggetto finanziato, però, non perde la proprietà dell'immobile». Con la nuova legge di iniziativa parlamentare (e che ha raccolto le

*Sono i nuclei bergamaschi di over 60 con abitazione di proprietà*

proposte concordate dall'Abi e dalle associazioni dei consumatori) è stata abbassata la soglia di accesso a 60 anni, resi espliciti gli eventi che portano al rimborso del finanziamento stesso (non solo la morte, ma anche il trasferimento della proprietà o atti che ne riducano il valore) e rafforzate le garanzie per i soggetti finanziati (che possono optare per un rimborso graduale evitando la capitalizzazione degli interessi), gli eredi (sono stabilite regole chiare per l'estinzione del debito, il cui importo non può in ogni caso superare il valore di vendita dell'immobile), i finanziatori (che decorsi 12 mesi possono mettere in vendita la casa) e per i terzi acquirenti (protetti dalle domande giudiziali). ■

**Alessandro Belotti**