

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

L'ABI - ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA

E

LE ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI E DEGLI UTENTI

**PRINCIPI PER L'OFFERTA DEL
PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO**

PREMESSO CHE

- Le persone con più di 65 anni in Italia sono 12 milioni e detengono una notevole parte del patrimonio immobiliare a fronte di una limitata capacità di spesa riveniente da bassi redditi da pensione;
- la crisi economica ha ridotto il potere di acquisto dei redditi da pensione degli anziani che, tra l'altro, sostengono l'economia delle famiglie colpite dall'incremento della disoccupazione ed il generale contenimento della spesa pubblica ha ridotto la possibile fruizione di servizi pubblici mirati al loro sostegno;
- la domanda di credito è limitata ad alcuni specifici prodotti che non rappresentano l'intero mercato potenziale al quale gli anziani potrebbero accedere;
- che per integrare i livelli reddituali o sostenere la famiglia è in crescente aumento il fenomeno della vendita del proprio patrimonio immobiliare mediante la cosiddetta "nuda proprietà";
- il prestito ipotecario vitalizio, introdotto in Italia dall'art. 11 quaterdecies, comma 12 del Decreto Legge 203/2005, convertito dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, rappresenta un'alternativa valida alla "nuda proprietà" e fornisce l'opportunità di sostenere la famiglia o il livello del reddito dei pensionati, assicurando loro di mantenere la proprietà ed il possesso del bene immobile per tutto il rimanente periodo di vita;
- l'ABI e le Associazioni dei Consumatori facenti parte del Tavolo di lavoro a suo tempo costituito hanno avanzato nelle opportune sedi istituzionali una proposta congiunta di emendamento – che si riporta in allegato al presente documento - elaborata nel 2013 volta a dare attuazione alla norma istitutiva del prestito ipotecario vitalizio per consentire l'ordinato sviluppo del mercato ed offrire un quadro giuridico e regolamentare chiaro e di maggior tutela dei consumatori;
- l'obiettivo della maggiore comprensibilità del cliente che s'intende perseguire con iniziative di questo genere si pone in perfetta sintonia con le finalità del più ampio progetto "Trasparenza semplice" avviato dalle Parti a fine 2010 per altre tipologie di prodotti bancari (conti correnti, canali web delle banche, mutui e credito al consumo, prodotti d'investimento);

LE PARTI

nelle more dell'emanazione della normativa in esame, ritengono utile definire alcuni principi di cui tenere conto in sede di offerta del prestito ipotecario vitalizio, al fine di rafforzare la tutela dei consumatori ed assicurare loro una scelta sempre più consapevole nell'ambito di un mercato concorrenziale che da queste misure non può che trarre benefici per la sua crescita in termini di efficienza e di efficacia.

PERTANTO SI IMPEGNANO A

- *rinnovare la propria iniziativa per sensibilizzare le competenti Autorità al recepimento dei contenuti dell'allegata proposta di emendamento,*
- *sensibilizzare il mercato a tenere conto dei seguenti principi di "best practices" nell'offerta del prestito ipotecario vitalizio:*

“Quota massima di rimborso del credito”: il valore del debito da rimborsare non può essere superiore al valore ricavato dalla vendita dell’immobile in garanzia, al netto delle spese sostenute, purché la vendita sia al prezzo di mercato.

Il principio è volto a consentire al mutuatario di evitare di lasciare agli eredi un importo da rimborsare superiore a quello ricavabile dalla vendita della proprietà ipotecata. Tale principio tutela anche contro il rischio riveniente da oscillazioni del mercato immobiliare ed, in particolare, da un eventuale deprezzamento del valore dell’immobile che, potrebbe non essere sufficiente a rimborsare interamente il prestito. Ogni importo derivante dalla vendita e superiore al valore del debito residuo, composto da capitale, interessi maturati e capitalizzati, nonché oneri, è riversato agli eredi se la vendita non è stata direttamente gestita dagli stessi.

- **Garanzia da “Co-intestazione”:** in presenza di due coniugi nell’immobile in garanzia, co-intestazione del finanziamento .

A tutela del coniuge più longevo, il principio richiama l’attenzione sull’opportunità che entrambi i coniugi sottoscrivano il contratto (anche nel caso che l’immobile sia di proprietà di uno solo dei due). In questo modo, ove venga a mancare uno dei due coniugi, l’altro non ha scadenze o rimborsi imprevisti cui far fronte.

- **Prospetto di maturazione degli interessi:** in fase precontrattuale è opportuno fornire al mutuatario un prospetto di maturazione degli interessi con una durata di almeno 10 anni.

Nell’ottica di assicurare una maggiore comprensione e consapevolezza da parte del consumatore in merito alle caratteristiche del finanziamento, in fase precontrattuale, è importante consegnare un’informativa dettagliata che rappresenti al mutuatario il prospetto degli importi, inclusivi di capitale, interessi – a seconda che gli stessi vengano rimborsati gradualmente o in un’unica soluzione al termine del finanziamento - ed eventuali oneri e spese che devono essere rimborsati, prendendo in considerazione un periodo di almeno 10 anni.

- **Periodo di riflessione a favore degli eredi:** è opportuno prevedere un congruo periodo di riflessione a favore degli eredi per la gestione della vendita dell’immobile al verificarsi dell’evento che comporta il rimborso degli importi dovuti per il prestito.

Il principio consente agli eredi di provvedere direttamente alla vendita dell’immobile in garanzia entro un congruo lasso di tempo dal verificarsi dell’evento che comporta il rimborso degli importi dovuti per il prestito. Ciò consente agli eredi di poter scegliere con la dovuta attenzione se provvedere al rimborso del predetto prestito ovvero gestire direttamente la vendita dell’immobile.

LE PARTI SI IMPEGNANO INOLTRE A

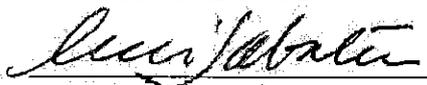
definire le linee guida per la messa in opera di modalità alternative di gestione delle controversie e/o di conciliazione paritetica, per gestire in modo rapido ed efficiente le eventuali controversie di natura contrattuale sulla scorta delle esperienze di maggior successo già condotte nel settore del credito e degli orientamenti a questo riguardo espressi dalle istituzioni europee.

ALLEGATO

Prestito Ipotecario Vitalizio - Proposta di Emendamento condivisa con le Associazioni dei Consumatori

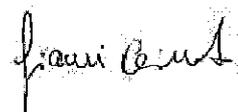
Roma, 27 giugno 2014

ABI – ASSOCIAZIONE BANCARIA



ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI

ACU



ADICONSUM



ADOC



ASSO CONSUM



ASSOUTENTI



CITTADINANZATTIVA

Antonio Lombardi

CONFCONSUMATORI

Maria Colli

FEDERCONSUMATORI

Federico Colli

MOVIMENTO CONSUMATORI

Roberto Barbieri

MDC

Movimento Difesa del Cittadino

Il Presidente

ANTONIO LONGO

Antonio Longo

UNC

Olivero

