

ALTERNATIVA ALLA NUDA PROPRIETÀ. LA CLAUSOLA SALVA-EREDI PERMETTE DI RECUPERARE L'IMMOBILE

La casa alla banca integra la pensione

Il prestito ipotecario vitalizio ora è legge: potrà richiederlo chi ha più di 60 anni

SANDRA RICCIO
MILANO

La casa degli italiani per integrare la pensione. L'ultima risorsa economica e vero tesoretto delle famiglie, da adesso in poi potrà essere facilmente trasformata in fonte di reddito. Questo grazie alle modifiche introdotte al «prestito ipotecario vitalizio» e approvate ieri al Senato. Il provvedimento è così divenuto legge.

Di cosa si tratta? Il Piv è un prestito che possono chiedere gli ultra 60enni (prima il limite era di

65 anni) per integrare la pensione o per far fronte a una spesa. In cambio, alla banca concederanno una fetta della propria abitazione. Non ci saranno rate da pagare. La banca si riprenderà prestito e interessi solo quando il richiedente non ci sarà più (c'è la possibilità di saldare in anticipo ma con le penali). La quota richiedibile dipenderà dall'età: più in là sono gli anni e più soldi offrirà la banca. «La somma arriva al 50% dell'immobile a 90-95 anni mentre a 60 è intorno al 15%» spiega Claudio Pacella, ad di 65Plus. E gli eredi? Al decesso verrà lasciata loro l'opzione di rimborsare integralmente il debito più gli interessi semplici maturati nel frattempo. Questo entro 12 mesi. Va detto che il costo (gli interessi) è proporzionale al periodo di utilizzo del Piv. Il vantaggio rispetto alla

nuda proprietà: non saranno «spogliati» del diritto sull'immobile.

Se questa nuova formula sia davvero un'opportunità è da vedere. Gli interrogativi sono molti, per esempio, quali tassi applicheranno le banche (o peggio le finanziarie)? Di solito sono almeno quattro punti sopra quelli ordinari e cambiano a seconda dell'età e dello stato dell'immobile oltre al caso di presenza di un coniuge. «C'è un limite come su tutti i finanziamenti che è determinato dal tasso di usura indicato da Banca d'Italia per ciascuna categoria di prestiti» dice Pacella (oggi questo livello, per il tasso fisso, è al 9,62%).

Per le banche il boccone è ghiotto. Gli esperti calcolano che il mercato in partenza valga già 2 miliardi di euro l'anno

con un potenziale a regime ampiamente superiore. Da noi gli anziani sono 12 milioni, una fascia in continua crescita.

Correranno tutti a ipotecare la casa? Questa formula era stata già introdotta nel 2005 ma non aveva attecchito. A frenare erano alcune «imperfezioni» come l'età un po' troppo elevata. Ma a tagliare le gambe era stato soprattutto l'eccessivo peso finale da ripagare alla banca che in alcuni casi, una volta messi insieme gli interessi da ripagare e il valore del prestito, finiva addirittura per superare il prezzo dell'immobile. A quel punto gli eredi, non solo si trovavano senza niente, magari senza nemmeno saperlo, ma dovevano pure pagare la parte in più che ancora spettava alla banca. Un meccanismo totalmente a sfavore delle famiglie che ora è stato eliminato.

2

miliardi
Il valore iniziale del mercato secondo gli esperti. Ma il potenziale a regime è superiore

12

milioni
Gli anziani in Italia: una fascia che continua a crescere, cui le banche guardano con sempre più attenzione

