

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 22 dicembre 2015, n. 226

Regolamento recante norme in materia di disciplina del prestito vitalizio ipotecario, ai sensi dell'articolo 11-quaterdecies, comma 12-quinquies, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, come modificato dall'articolo 1, comma 1, della legge 2 aprile 2015, n. 44. (16G00024)

(GU n.38 del 16-2-2016)

Vigente al: 2-3-2016

IL MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Visto l'articolo 17, commi 3 e 4, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, recante il testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia;

Visto il decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modificazioni, e in particolare l'articolo 11-quaterdecies, comma 12-quinquies, come modificato dall'articolo 1, comma 1, della legge 2 aprile 2015, n. 44;

Sentite l'Associazione bancaria italiana e le associazioni dei consumatori ed utenti;

Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso dalla Sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza dell'8 ottobre 2015;

Ritenuto di accogliere le osservazioni del Consiglio di Stato ad eccezione della richiesta di precisare, all'ultimo capoverso del comma 1 dell'articolo 2, che i prospetti evidenzino anche gli effetti dell'eventuale estinzione anticipata nei confronti degli eredi, non attuabile in quanto i casi di estinzione anticipata si riferiscono ad ipotesi in cui il soggetto finanziato e' ancora in vita e non c'e', pertanto, un'apertura di successione, nonche' della richiesta di modificare il comma 1, lettera g), dell'articolo 3, inserendo, nel novero dei familiari del soggetto finanziato, anche i nipoti ed i discendenti in linea retta, non opportuna in un'ottica di bilanciamento tra gli interessi del soggetto finanziato e quelli del finanziatore, volta a consentire la massima diffusione dello strumento creditizio da regolare, per cui si e' circoscritta la platea dei soggetti che possono risiedere nell'immobile posto a garanzia del finanziamento alla famiglia nucleare del soggetto finanziato e non a quella parentale;

Vista la comunicazione alla Presidenza del Consiglio dei ministri effettuata con nota n. 10905 del 14 dicembre 2015;

Adotta

il seguente regolamento:

Art. 1

Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:
 - a) "legge": il decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, come modificato dall'articolo 1, comma 1, della legge 2 aprile 2015, n. 44;
 - b) "finanziamento": il prestito vitalizio ipotecario di cui al comma 12 dell'articolo 11-quaterdecies della legge;
 - c) "immobile": l'immobile residenziale e le relative pertinenze oggetto di iscrizione ipotecaria a garanzia del prestito vitalizio ipotecario, ai sensi del comma 12-quater dell'articolo 11-quaterdecies della legge;
 - d) "soggetto finanziato": la persona fisica o le persone fisiche sottoscrittrici del contratto di prestito vitalizio ipotecario;
 - e) "soggetto richiedente": la persona fisica o le persone fisiche che chiedono di sottoscrivere il contratto di prestito vitalizio ipotecario;
 - f) "finanziatore": il soggetto, di cui al comma 12 dell'articolo 11-quaterdecies della legge, erogante il prestito vitalizio ipotecario;
 - g) "cap": l'eventuale soglia massima del tasso variabile che non puo' essere superata.

Art. 2

Regole per l'offerta al pubblico dei prestiti vitalizi ipotecari, trasparenza e certezza dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta

1. Nel contratto di finanziamento sono presenti, secondo la scelta effettuata dal soggetto finanziato ai sensi dell'articolo 11-quaterdecies, comma 12-bis, della legge, anche in allegato al contratto stesso due prospetti esemplificativi, chiamati "Simulazione del piano di ammortamento", che illustrano il possibile andamento del debito nel tempo, evidenziando anno per anno separatamente il capitale e gli interessi, uno applicando il tasso contrattuale al momento della stipula del prestito vitalizio ipotecario, e l'altro simulando al terzo anno dalla stipula del contratto di prestito ipotecario vitalizio uno scenario di rialzo dei tassi di interesse non inferiore a 300 punti base rispetto al tasso vigente al momento della stipula del contratto o, se ha un valore inferiore a questa ipotesi, all'eventuale cap previsto dal contratto. I prospetti devono avere una durata minima pari alla differenza tra l'eta' del soggetto finanziato piu' giovane e 85 anni e comunque non inferiore a 15 anni, ed includere tutti gli oneri dovuti al finanziatore al momento della stipula.
2. Il prospetto puo' essere unico quando il finanziamento e' stipulato ad un tasso fisso e si fa riferimento al tasso fisso previsto contrattualmente.
3. E' fatto assoluto divieto al finanziatore di esigere il pagamento delle spese sostenute per le attivita' svolte dal finanziatore nell'ipotesi in cui il soggetto richiedente decide di non sottoscrivere il finanziamento.
4. La documentazione precontrattuale che il finanziatore consegna al soggetto richiedente e' la medesima prevista per i mutui ipotecari

dalle "Disposizioni di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti" della Banca d'Italia del 29 luglio 2009, pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 217 del 18 settembre 2009, e successive modificazioni, in quanto applicabili. E' fatto, altresì, obbligo al finanziatore di consegnare gratuitamente al soggetto richiedente, almeno 15 giorni prima dell'eventuale stipula del contratto, un prospetto informativo contenente in modo chiaro le seguenti informazioni minime:

a) l'importo finanziato con la corrispondente indicazione della percentuale del valore di perizia dell'immobile dato in garanzia;

b) l'indicazione della somma che sarà erogata al soggetto finanziato al netto delle imposte e di tutti i costi legati al finanziamento, compresi quelli di istruttoria, notarili, della perizia estimativa e della polizza assicurativa.

5. Deve sempre essere garantito il diritto per il soggetto finanziato di acquistare liberamente la obbligatoria polizza assicurativa sull'immobile anche da un soggetto diverso dal finanziatore.

6. E' fatto obbligo al finanziatore di inviare con periodicità annuale al soggetto finanziato un resoconto riportante dettagliatamente gli importi costituenti il capitale finanziato e quelli costituenti il capitale da restituire a scadenza, ai sensi delle "Disposizioni di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti" della Banca d'Italia del 29 luglio 2009, pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 217 del 18 settembre 2009, e successive modificazioni, in quanto applicabili.

7. Nel caso in cui il soggetto finanziato, al momento della stipula del finanziamento, risulta coniugato, ovvero convivente more uxorio da almeno un quinquennio documentato attraverso la presentazione di un certificato di residenza storico, e nell'immobile posto a garanzia risiedano entrambi i coniugi o conviventi more uxorio, il contratto deve essere sottoscritto da entrambi anche se l'immobile e' di proprietà di uno solo di essi, purché i requisiti di età previsti dall'articolo 11-aterdecies, comma 12, della legge siano posseduti da entrambi i sottoscrittori.

Art. 3

Casi e formalità che comportano una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile

1. Il rimborso integrale del finanziamento in un'unica soluzione può essere richiesto dal finanziatore nei seguenti casi:

a) al momento della morte del soggetto finanziato; se il finanziamento e' cointestato, tale condizione si avvera al momento della morte del soggetto finanziato più longevo;

b) se vengono trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia, in particolare:

1) nel caso in cui la proprietà dell'immobile, o una sua quota, e' venduta o trasferita a qualsiasi titolo, fatto salvo il caso di trasferimento mortis causa della proprietà, anche pro quota, in cui si applica la lettera a);

2) salvo quanto previsto diversamente nel contratto, nel caso in cui e' concesso un godimento d'usufrutto, d'uso, di abitazione o un diritto di superficie in relazione all'immobile;

3) nel caso di concessione di servitù non presenti al momento della stipula del finanziamento;

c) qualora siano imputabili al soggetto finanziato, o a terzi datori d'ipoteca, atti compiuti con dolo o colpa grave che riducano significativamente il valore dell'immobile;

d) qualora siano costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile;

e) qualora siano apportate modifiche all'immobile rispetto al suo stato originale come documentato in sede di perizia e dalla documentazione catastale, senza accordo con il finanziatore, anche se con la necessaria autorizzazione o notificazione alle autorità competenti, ovvero modifiche che comunque limitino la libera circolazione dell'immobile;

f) qualora l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione abbia determinato la revoca dell'abitabilità dell'immobile;

g) qualora altri soggetti, dopo la stipula del finanziamento, prendano la residenza nell'immobile, ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato; a questi fini come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente more uxorio e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi;

h) nel caso in cui l'immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o, esecutivi di importo pari o superiore al venti per cento del valore dell'immobile concesso in garanzia o ipoteche giudiziali.

2. Tutte le spese necessarie alla dimostrazione dell'avveramento di una delle condizioni di cui al comma 1 sono ad esclusivo carico del finanziatore.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Roma, 22 dicembre 2015

Il Ministro: Guidi

Visto, il Guardasigilli: Orlando

Registrato alla Corte dei conti il 10 febbraio 2016
Ufficio controllo atti MISE e MIPAAF, reg.ne prev. n. 315