

Roma, 24 febbraio 2015 – Centro Congressi Roma Eventi

Oggetto: “I passaggi intergenerazionali di proprietà in Italia
e le potenzialità del Prestito Vitalizio Ipotecario”.

Osservazioni e proposte Dipartimento Amministrativo

CISL NAZIONALE

*Segretario Confederale **Piero Ragazzini***

Premessa

Il nostro paese vive da tempo la crisi di un sistema abitativo che non riesce a dare una risposta adeguata ad una domanda che, nel corso degli anni, è diventata sempre più complessa per composizione sociale, livelli di reddito, esigenze di mobilità territoriali e qualità urbana dell’edilizia.

I temi della casa e dell’abitare, proprio per queste ragioni, devono tornare ad essere presenti e centrali nel dibattito politico. Le politiche abitative hanno oggi una forte necessità di essere trattate con una visione d’insieme del problema.

Bisogna non lavorare esclusivamente nei singoli comparti ma portare avanti azioni complessive che riuniscano tutti i vari aspetti per rendere veramente efficace la costruzione di una offerta abitativa.

In un concetto di welfare territoriale un posto importante deve avere anche la considerazione dei problemi legati ai costi dell’abitare. Non vi sono dubbi che sia presente una forte connessione tra le politiche abitative con quelle sociale e di welfare.

Tant’è che una possibile sinergia di intervento rappresenta sicuramente la possibilità di incidere maggiormente nella riduzione del disagio. Al tempo stesso può rappresentare un veicolo di crescita economica ed occupazionale.

Anche se su questo tema si aprono scenari forti di analisi tra due possibili canali di intervento. Un primo legato alla costruzione e

all'ampliamento dell'offerta abitativa in affitto pubblico con una maggiore disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica/housing sociale a canone commisurato al reddito.

Oppure intervenire nel sostegno al reddito delle persone in modo tale che possano accedere all'offerta dell'affitto nel mercato privato senza cadere nella morosità.

Disagio economico ed abitativo delle famiglie italiane

Nel nostro paese la famiglia ha svolto tradizionalmente un ruolo di ammortizzatore sociale, di fatto affiancandosi ai principali strumenti di politica pubblica.

Tuttavia, gli ultimi cambiamenti prodotti dal perdurare della crisi economica, insieme alle crescenti difficoltà del mercato del lavoro, hanno contribuito ad indebolirne la funzione sussidiaria, impedendo di contrastare efficacemente l'impatto della crisi sulle condizioni socio-economiche della popolazione, in particolare in termini di povertà e deprivazione.

A partire dal 2012, nel nostro paese si registra un incremento della condizione di povertà in cui versano le famiglie tale da rendere l'Italia uno degli stati dove il rischio povertà – stando ai dati Istat – risulta essere uno dei più alti in Europa.

All'interno di un contesto così delineato, i redditi da pensione assumono un ruolo sempre più importante nel determinare la condizione economica degli altri componenti della famiglia.

Inoltre, il protrarsi della situazione di incertezza ha determinato un marcato rallentamento del credito alle famiglie e al settore immobiliare, con una sensibile contrazione del numero della compravendite di immobili, un aumento della rischiosità del settore edilizio, nonché una minore disponibilità da parte degli istituti di credito ad elargire prestiti o mutui.

La debolezza del comparto delle costruzioni è una importante concausa della stagnazione congiunturale, visto il forte peso diretto ed indiretto delle costruzioni sull'economia italiana.

Visto che il mercato immobiliare rappresenta per il nostro paese un settore che ne può significativamente sostenere la ripresa, grazie all'effetto moltiplicatore sull'economia, crediamo che sia necessario un intervento eccezionale che faccia da stimolo all'intero settore. D'altronde sappiamo tutti il ruolo fondamentale che svolge nel nostro paese il bene casa.

Per le famiglie italiane la casa ha rappresentato da sempre il punto di riferimento essenziale sul quale concentrare progetti, arrivando ad assumere il ruolo di "bene rifugio" sul quale finalizzare le proprie capacità di risparmio, in funzione anche d'investimento per il proprio futuro e per quello delle generazioni a venire, anche considerando le modifiche al sistema pensionistico.

Situazione economica anziani over 65

La crescita del numero di persone in età "avanzata" è un fenomeno presente in tutti i paesi evoluti, dove sono migliorate le condizioni e la qualità della vita. Stando ai dati forniti dall'Istat, la popolazione residente in Italia al 1 gennaio 2014 di età superiore ai 65 anni è superiore a oltre 13 milioni di persone, ovvero il 21,4% della popolazione totale.

Analizzando la distribuzione del reddito delle famiglie over 65, così come emerge dall'ultima indagine della Banca d'Italia relativa all'anno 2012, si nota come essa si distribuisca in maniera omogenea relativamente a 3 fasce di reddito: infatti, il 23,6% si trova a rischio povertà (fino a 14.500 euro annui), il 23,3% rappresenta la fascia del cosiddetto reddito "soglia" (da 17.800 a 24.600 euro annui), infine il 20,3% percepisce un reddito superiore ai 3.000 euro mensili, dunque estraneo al disagio abitativo.

Quanto evidenziato, mette in luce come l'apparente solidità delle famiglie over 65, soprattutto se proprietarie della casa e non indebitate, stia venendo inesorabilmente meno.

Inoltre, questa fascia di popolazione mostra una evidente limitatezza a mettere in atto investimenti, dunque a richiedere finanziamenti.

Dall'indagine emerge che una delle cause principali che spingono i cittadini over 65 anni ad indebitarsi si riscontra nel fenomeno della solidarietà intergenerazionale. L'aiuto a familiari o figli rappresenta infatti la seconda motivazione che spinge gli "anziani" a richiedere prestiti ed aiuti finanziari.

Emerge dunque in modo sempre più evidente la necessità da parte dei genitori (la maggior parte dei quali hanno oltre 60 anni di età) di salvaguardare il futuro dei figli che risultano essere la generazione maggiormente esposta a causa della crisi del mercato del lavoro e dunque alla difficoltà di poter ricorrere ad un prestito economico per l'acquisto di una abitazione.

Ma, a differenza delle altre fasce d'età, si evince la difficoltà da parte degli over 65 dell'utilizzo di strumenti creditizi. Situazione questa che ha spinto molti anziani a cercare una soluzione nella vendita dell'immobile attraverso la cosiddetta "nuda proprietà", che, sebbene consenta di mantenere il possesso dell'immobile, presenta una serie di criticità:

- a) innanzitutto in questo modo si trasferisce definitivamente la proprietà dell'immobile, senza la possibilità di riaverlo o eventualmente riscattarlo;
- b) l'immobile viene venduto ad un prezzo ribassato in funzione dell'aspettativa di vita dell'anziano venditore;
- c) questa forma di vendita manca di un processo di offerta chiaro e trasparente.

Prestito vitalizio ipotecario

La crescita del fenomeno della vendita della nuda proprietà ha fatto sorgere un ampio dibattito, con lo scopo di individuare una o più forme di finanziamento alternative che siano in grado di valorizzare gli immobili in possesso senza perderne la proprietà.

Tutto ciò perché gli scambi intergenerazionali di abitazioni, nonostante siano sempre esistiti, negli ultimi anni sono cresciuti notevolmente e sono diventati uno dei principali strumenti di solidarietà familiare.

Dall'indagine inoltre emerge con evidente chiarezza come la maggior parte delle famiglie intervistate intenda mantenere la propria abitazione, mentre coloro i quali intendono venderla o donarla hanno evidenziato l'intenzione di destinarla ai propri figli.

Ecco dunque nascere la necessità di trovare diverse strade per permettere ai proprietari di alloggi l'accesso al credito per consentire l'aiuto ai propri familiari.

È notizia di questi giorni la discussione in Parlamento dell'ipotesi di rilanciare il Prestito Vitalizio Ipotecario, ovvero una forma di finanziamento garantito da una proprietà immobiliare residenziale, che permette al proprietario che ha compiuto i 60 anni di vita di convertire parte del valore dell'immobile in contanti che possano essere reinvestiti, senza che esso sia tenuto a lasciare l'abitazione.

Allo scadere del debito, gli eredi hanno la possibilità di poter estinguere il debito nei confronti della banca e liberare l'immobile dall'ipoteca, vendere l'immobile ipotecato oppure lasciare che sia la banca a rivendere l'immobile per rimborsare il proprio credito.

La possibilità di concedere prestiti ipotecari vitalizi da parte degli istituti di credito è stata introdotta in Italia dal D.L. 30 settembre 2005.

Il provvedimento però non è stato sufficiente a promuovere l'avvio dell'operatività bancaria su questa nuova tipologia di servizio in considerazione dell'assenza di alcuni dispositivi operativi fondamentali per il buon funzionamento del servizio stesso.

Innanzitutto non risultano chiare le modalità di estinzione del finanziamento, le procedure di vendita e valutazione dell'immobile, il regime fiscale che si applica e le modalità di collocamento del prodotto.

Inoltre, manca tutta una serie di interventi finalizzati a garantire piena trasparenza al consumatore sulle caratteristiche del prodotto di credito, evitando che in futuro si possano creare delle forme non chiare di offerta di questa tipologia di finanziamento in merito alle condizioni del prestito.

Infine, un altro aspetto non chiaro era quello relativo alla disciplina dei casi in cui l'ammontare del credito dovuto alla banca, in coincidenza con la scadenza del credito, fosse superiore al valore stesso dell'immobile.

Osservazioni

In un periodo di crisi economica come è quello attuale emerge con evidenza la necessità di mettere in campo politiche della casa che vengano incontro alle crescenti difficoltà di fasce sempre più ampie della popolazione che non sono più in grado di sostenere i costi legati all'abitazione.

I giovani, che non riescono a trovare lavoro o non hanno la sicurezza della continuità, spesso non possono da soli sostenere l'impegno di un acquisto o di un affitto e sono pertanto costretti a continuare a vivere con le famiglie di origine. In Italia non vi sono, al riguardo, politiche atte a tutelare questi soggetti, come avviene invece in altri paesi europei.

Per quanto riguarda chi la casa già la possiede, vi è il problema emergente della difficoltà di sostenere il pagamento di un mutuo (come da ultimi dati diffusi dall'ABI) o del canone di affitto per coloro che perdono il lavoro e che comunque, a causa della crisi, vedono ridotti i guadagni. Conseguenza di tale fenomeno è il grande aumento della morosità, spesso incolpevole.

Rispetto a questa situazione in Italia manca una rete di protezione, che sarebbe necessario attivare. Alla luce di quanto osservato appare necessario attivare delle politiche di sostegno nei confronti di coloro che hanno i redditi più bassi.

Con il disegno di legge recentemente approvato alla Camera ed ora in discussione al Senato, l'esecutivo sta rivedendo l'intero impianto del prestito vitalizio ipotecario.

Ora, nell'esprimere un generale apprezzamento nei confronti del Governo che sta cercando di rendere la normativa maggiormente equilibrata tra la tutela degli anziani e dei loro eredi da una parte e la possibilità da parte delle banche di rientrare dei prestiti, riducendo il più possibile gli elementi di incertezza, sono molti i dubbi nei confronti di questa tipologia di finanziamento.

Infatti, il forte calo delle erogazioni dei mutui ipotecari associato ad un contestuale aumento delle sofferenze immobiliari nei bilanci degli istituti di credito, rappresentano due forti limitazioni alla diffusione del prestito vitalizio ipotecario.

Inoltre, non vorremmo che questa nuova tipologia di erogazione di liquidità da parte delle banche si trasformi in un vero e proprio tranello per le numerosissime famiglie che si trovano in condizioni di disagio economico, che, per ovviare alle attuali difficoltà di reperire soldi cash, si indebiteranno costringendo, di fatto, gli stessi eredi a dover estinguere i debiti in futuro.

Quindi, se da una parte questa scelta contribuisce nell'immediato a migliorare le condizioni economiche, permettendo di fatto alle persone di poter usufruire di liquidità in un momento di difficoltà economica, dall'altra, il pericolo che si corre è che esso si trasformi in uno spostamento nel tempo delle difficoltà con esiti negativi che andranno a ricadere in primis sugli eredi stessi e quindi di conseguenza anche agli istituti bancari.