

MOZIONE

Prestito vitalizio ipotecario a beneficio di persone con età superiore ai 60 anni

del 19 settembre 2022

Il 5 marzo 2021 abbiamo inoltrato al Consiglio di Stato un'interrogazione sull'eventualità di istituire una forma di prestito vitalizio ipotecario attraverso Banca Stato.

Di seguito riprendiamo il testo dell'interrogazione e la risposta del Consiglio di Stato alle nostre domande.

Il prestito vitalizio ipotecario è una particolare tipologia di finanziamento a lungo termine (detto anche "mutuo inverso"), molto diffuso nel mondo anglosassone, grazie al quale chi possiede una casa può darla in garanzia alle banche ottenendo un prestito o una rendita vitalizia con il diritto di abitazione vita natural durante.

A differenza di un prestito o di una linea di credito, con il mutuo inverso non è necessario avere un reddito per qualificarsi e non si è tenuti ad effettuare alcun pagamento di prestito mentre si occupa la casa come residenza principale.

L'idea è quella di permettere a persone anziane con una casa di proprietà, ma con poca liquidità e entrate insufficienti per arrivare alla fine del mese, di far fronte alle spese quotidiane senza essere costretti a scegliere tra vendere la casa o vivere in povertà.

La formula del prestito vitalizio ipotecario ha due vantaggi rispetto alla vendita della casa, da una parte permette alla persona anziana di completare le sue rendite senza lasciare l'abitazione, dall'altra permette agli eredi di riscattare l'abitazione di famiglia allo scadere del prestito.

Questa possibilità si rende ancora più necessaria dal fatto che spesso alle persone anziane viene rifiutata un'ipoteca sulla casa senza la garanzia dei figli, cosa che non tutti possono avere.

Giova ricordare che, per quanto riguarda le prestazioni complementari AVS/AI, il valore locativo della propria abitazione e parte della sostanza netta vengono computate al reddito disponibile residuale sulla cui base si ha diritto o meno agli aiuti. Ne risulta che il possesso di una abitazione primaria priva di ipoteca rischia di precludere alla persona anziana l'accesso alle prestazioni complementari AVS/AI pur avendo un reddito molto modesto.

La necessità di integrare il proprio reddito di vecchiaia, ovvero di avere immediate disponibilità economiche, è sempre più necessaria visto anche l'aumento imponente del costo dei beni primari quali ad esempio l'assicurazione cassa malati.

Questa forma di finanziamento è un'alternativa concreta ai canali tradizionali con lo scopo di permettere alle persone anziane proprietarie di un'abitazione di vivere con dignità in vecchiaia.

Un recente studio dell'USTAT ha evidenziato come in Ticino un numero importante di anziani (6'670) vivono in stato di povertà assoluta. Questo significa che non percepiscono le prestazioni complementari AVS/AI, ma non hanno nemmeno una rendita pensionistica sufficiente a farle uscire dal bisogno.

“Per quel che riguarda l'età, indipendentemente dalla tipologia d'economia domestica in cui si trovano, sono maggiormente in povertà assoluta gli individui anziani di 81 e più anni (14,4%)” (Fonte USTAT: Monitoraggio della situazione sociale ed economica della popolazione).

Banca Stato in virtù del suo mandato pubblico, che fonda le proprie radici nella necessità di promuovere il credito ipotecario e mettere a disposizione della popolazione liquidità a tassi favorevoli, potrebbe erogare crediti a condizioni molto vantaggiose per questa tipologia di prestito, assumendosi nel contempo una parte di rischio come responsabilità sociale verso la popolazione.

Ci permettiamo quindi di chiedere al lodevole Consiglio di Stato:

1. Già oggi Banca Stato concede ad anziani proprietari di abitazione primaria dei crediti ipotecari per far fronte alle spese quotidiane ricorrenti?
2. Se sì in quali e quanti casi e per quali spese?
3. Intende il Consiglio di Stato concordare con Banca Stato una adeguata informazione al pubblico relativamente a questa possibilità/opportunità?
4. Ritiene possibile il Consiglio di Stato attivare con Banca Stato una convenzione in modo da istituire tramite la stessa la possibilità di un Prestito vitalizio ipotecario a partire dai 60 anni di età?

Queste le risposte del Consiglio di Stato:

Numero
2480

mm

1

Bellinzona
12 maggio 2021

Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono: +41 91 814 41 11
fax: +41 91 814 44 35
e-mail: can@ti.ch
web: www.ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Signor
Ivo Durisch
Per il Gruppo PS
Deputato al Gran Consiglio

Interrogazione 5 marzo 2021 n. 30.21 Prestito vitalizio ipotecario a beneficio di persone con età superiore ai 60 anni

Signor deputato,

rispondiamo come segue alle domande poste.

1. Già oggi BancaStato concede ad anziani proprietari di abitazione primaria dei crediti ipotecari per far fronte alle spese quotidiane ricorrenti?

Per rispondere a questa domanda abbiamo interpellato la Direzione di BancaStato. Qui di seguito riprendiamo integralmente la presa di posizione della Banca.

BancaStato afferma che *"L'erogazione di crediti da parte di BancaStato risponde alle direttive dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB). Tali direttive stabiliscono standard minimi a livello nazionale e sono riconosciute dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA); fungono pertanto da requisiti minimi in materia di vigilanza.*

Nella fattispecie vigono le "Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare" e le "Direttive concernenti i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari". Secondo tali direttive, i crediti ipotecari sono concessi sulla base della verifica della solvibilità del beneficiario (merito creditizio e capacità di far fronte ai propri impegni), oltre che sulla valutazione delle garanzie (pegno immobiliare). L'esame mira a garantire il finanziamento duraturo e dunque a circoscrivere il rischio di credito.

La casistica evocata nell'interrogazione – ovvero "persone anziane con una casa di proprietà, ma con poca liquidità e entrate insufficienti per arrivare alla fine del mese" – non presuppone situazioni tali da soddisfare i requisiti richiesti dall'ASB e dalla FINMA nell'ambito dei crediti garantiti da pegno immobiliare.

L'eventuale introduzione di una tale tipologia di prodotto presuppone un cambiamento delle normative citate e dovrebbe essere innanzitutto discussa a livello politico nazionale".

2. Se sì in quali e quanti casi e per quali spese?

Tenuto conto che la risposta alla domanda 1 è negativa, la domanda 2 è priva di oggetto.

3. Intende il Consiglio di Stato concordare con BancaStato una adeguata informazione al pubblico relativamente a questa possibilità/opportunità?

Tenuto conto della risposta alla domanda 1, non è prevista un'informazione al pubblico relativamente a questa possibilità/opportunità.

4. Ritiene possibile il Consiglio di Stato attivare con BancaStato una convenzione in modo da istituire tramite la stessa la possibilità di un Prestito vitalizio ipotecario a partire dai 60 anni di età?

Tenuto conto della risposta alla domanda 1, non si prevede l'attivazione di una convenzione con BancaStato.

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 1 ora lavorativa dei servizi coinvolti.

Voglia gradire, signor deputato, l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente


Manuele Bertoli

Il Cancelliere


Arnoldo Coduri

Troviamo insoddisfacenti le risposte e per questo ci permettiamo di trasformare l'interrogazione in Mozione, con le seguenti precisazioni e motivazioni.

Banca Stato – scopo



1

Il mandato originale di Banca Stato si indirizzava principalmente alla realtà economica del Cantone.

*Favorire lo sviluppo economico del Cantone e offrire al pubblico la possibilità di investire in modo sicuro e redditizio i risparmi.*²

Altre Banche cantonali hanno un concetto più ampio e includono anche obiettivi sociali.

*In maniera generale, le leggi e i decreti dei vari Cantoni conferiscono alle Banche Cantonali il compito di contribuire allo sviluppo economico e sociale del territorio in cui operano. È ciò che comunemente viene chiamato "mandato pubblico".*³

Anche banca Stato nel corso degli anni ha cercato di inserire la componente sociale, per lo più sostenendo realtà associative presenti sul territorio.

Il nostro impegno: "noi per voi"

¹ Le immagini dell'Hotel Suisse di Faido ben rappresentano come si potrebbe presentare la cucina vuota di una persona anziana proprietaria dell'abitazione in cui vive, ma senza entrate sufficienti per riempire le dispense della cucina.

² <https://www.bancastato.ch/su-di-noi/chi-siamo/cio-che-ci-distingue/mandato-pubblico-e-garanzia-dello-stato.html>

³ idem

Il mandato pubblico che caratterizza la Banca, contenuto nella legge di Istituzione, nel corso degli anni è stato oggetto di riflessioni da parte del Consiglio di amministrazione, che ha deciso di interpretare tale scopo includendovi anche il concetto di sviluppo sostenibile dal punto di vista sociale e ambientale.⁴

Crediamo che il Prestito vitalizio ipotecario sia un esempio di come nei fatti, aiutando direttamente le persone, si possa concretizzare l'obiettivo sociale.

Le motivazioni del rifiuto da parte di Banca Stato

Banca Stato motiva la non entrata in materia nel modo seguente.

La casistica evocata nell'interrogazione - ovvero "persone anziane con una casa di proprietà, ma con poca liquidità e entrate insufficienti per arrivare alla fine del mese" - non presuppone situazioni tali da soddisfare i requisiti richiesti dall'ASB e dalla FINMA nell'ambito dei crediti garantiti da pegno immobiliare.⁵

Ci permettiamo di fare le seguenti osservazioni.

Per dei crediti garantiti da pegno immobiliare valgono in genere le seguenti regole:

Il grado di anticipo massimo è del 75%.

L'incidenza massima sullo stipendio, con un tasso del 7% (ossia 7% del valore anticipato), non può superare 35% dello stipendio lordo.

Nel rispetto di questi limiti sarebbe di per sé già possibile accendere un Prestito vitalizio ipotecario.

Esempio ipotetico:

Credito vitalizio inverso (CVI)

Incidenza massima (IM) su stipendio lordo:	35%
Tasso teorico:	7.00%

Valore immobile:	700'000.00
Stipendio mensile:	2'300.00

Stipendio mensile lordo (ipotetico): 2'613.64

Stipendio annuale: 27'600.00

Stipendio annuale lordo (ipotetico): 31'363.64

Max stipendio dedicato al servizio del debito: 10'977.27 **Criterio Incidenza Massima (IM)**

Grado di anticipo (GA) massimo: 75%

Grado di anticipo (GA) massimo CVI: 50% **Massimo anticipabile per Credito Vitalizio Inverso**

Anticipo massimo: **Criterio Grado di Anticipo Massimo (GA)**

⁴ idem

⁵ Vedi risposta alla domanda 1

350'000.00

Reddito vitalizio mensile: 1'000.00

Reddito vitalizio annuale: 12'000.00

Proiezione

	Totale cumulato		in base al Criterio GA	Onere Teorico	in base al Criterio IM
Anno 1	12'000.00	12'000.00	350'000.00	840.00	10'977.27
Anno 2	12'000.00	24'000.00	350'000.00	1'680.00	10'977.27
Anno 3	12'000.00	36'000.00	350'000.00	2'520.00	10'977.27
Anno 4	12'000.00	48'000.00	350'000.00	3'360.00	10'977.27
Anno 5	12'000.00	60'000.00	350'000.00	4'200.00	10'977.27
Anno 6	12'000.00	72'000.00	350'000.00	5'040.00	10'977.27
Anno 7	12'000.00	84'000.00	350'000.00	5'880.00	10'977.27
Anno 8	12'000.00	96'000.00	350'000.00	6'720.00	10'977.27
Anno 9	12'000.00	108'000.00	350'000.00	7'560.00	10'977.27
Anno 10	12'000.00	120'000.00	350'000.00	8'400.00	10'977.27
Anno 11	12'000.00	132'000.00	350'000.00	9'240.00	10'977.27
Anno 12	12'000.00	144'000.00	350'000.00	10'080.00	10'977.27
Anno 13	12'000.00	156'000.00	350'000.00	10'920.00	10'977.27
Anno 14	12'000.00	168'000.00	350'000.00	11'760.00	10'977.27
Anno 15	12'000.00	180'000.00	350'000.00	12'600.00	10'977.27
Anno 16	12'000.00	192'000.00	350'000.00	13'440.00	10'977.27
Anno 17	12'000.00	204'000.00	350'000.00	14'280.00	10'977.27
Anno 18	12'000.00	216'000.00	350'000.00	15'120.00	10'977.27
Anno 19	12'000.00	228'000.00	350'000.00	15'960.00	10'977.27
Anno 20	12'000.00	240'000.00	350'000.00	16'800.00	10'977.27
Anno 21					

	12'000.00	252'000.00	350'000.00	17'640.00	10'977.27
Anno 22	12'000.00	264'000.00	350'000.00	18'480.00	10'977.27
Anno 23	12'000.00	276'000.00	350'000.00	19'320.00	10'977.27
Anno 24	12'000.00	288'000.00	350'000.00	20'160.00	10'977.27
Anno 25	12'000.00	300'000.00	350'000.00	21'000.00	10'977.27
Anno 26	12'000.00	312'000.00	350'000.00	21'840.00	10'977.27
Anno 27	12'000.00	324'000.00	350'000.00	22'680.00	10'977.27
Anno 28	12'000.00	336'000.00	350'000.00	23'520.00	10'977.27
Anno 29	12'000.00	348'000.00	350'000.00	24'360.00	10'977.27
Anno 30	12'000.00	360'000.00	350'000.00	25'200.00	10'977.27
Anno 31	12'000.00	372'000.00	350'000.00	26'040.00	10'977.27
Anno 32	12'000.00	384'000.00	350'000.00	26'880.00	10'977.27
Anno 33	12'000.00	396'000.00	350'000.00	27'720.00	10'977.27
Anno 34	12'000.00	408'000.00	350'000.00	28'560.00	10'977.27
Anno 35	12'000.00	420'000.00	350'000.00	29'400.00	10'977.27
Anno 36	12'000.00	432'000.00	350'000.00	30'240.00	10'977.27
Anno 37	12'000.00	444'000.00	350'000.00	31'080.00	10'977.27
Anno 38	12'000.00	456'000.00	350'000.00	31'920.00	10'977.27
Anno 39	12'000.00	468'000.00	350'000.00	32'760.00	10'977.27
Anno 40	12'000.00	480'000.00	350'000.00	33'600.00	10'977.27

Nei primi 13 anni non verrebbero lesi i criteri normali per l'erogazione di un Prestito vitalizio ipotecario e sarebbe quindi possibile erogarlo senza attivare una casistica particolare.

A partire dal quattordicesimo anno bisognerebbe invece intervenire con una casistica particolare.

Le Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare prevedono al capitolo 8 delle eccezioni.

8. «Exceptions to policy» (ETP)

Le «exceptions to policy» (ETP) sono eccezioni e corrispondono a crediti concessi dalla banca in deroga alle norme bancarie interne. Tali deroghe e la stipulazione di un'operazione ETP sono ammesse in casi motivati, devono però essere documentate come tali. La decisione

deve, inoltre, essere comprensibile e verificabile. Le ETP ai sensi delle presenti direttive sono limitate al finanziamento di abitazioni a uso proprio, oggetti a reddito e terreni edificabili destinati a queste due forme di utilizzo. Non sono da considerarsi ETP ai sensi delle presenti direttive i finanziamenti commerciali a imprese per le quali è in primo piano il finanziamento aziendale, segnatamente in caso di oggetti commerciali a uso proprio. La banca deve definire nelle proprie norme interne soglie o costellazioni, a partire dalle quali i crediti garantiti da pegno immobiliare per abitazioni a uso proprio, oggetti a reddito e terreni edificabili devono essere considerati – per tali forme di utilizzo – operazioni ETP. Ciò vale in particolare riguardo a sostenibilità, anticipo e ammortamento. Essa regola inoltre le competenze per l'approvazione di operazioni ETP.

Le ETP relative a nuove operazioni devono essere indicate come tali all'inizio del rapporto creditizio, monitorate secondo il rischio corrispondente e sottoposte a una nuova valutazione, periodicamente oppure in caso di conoscenza di accadimenti pertinenti ai fini della solvibilità. Le operazioni ETP devono essere riconoscibili come tali sia per i consulenti, sia per gli organi competenti. Se nel corso del rapporto creditizio i parametri mutano, nell'ambito di nuove valutazioni periodiche o di accadimenti pertinenti ai fini della solvibilità, l'indicazione ETP deve essere introdotta o rimossa.

L'organo competente della politica creditizia deve essere informato periodicamente sull'andamento delle operazioni ETP. La banca allestisce a tal fine un reporting ETP appropriato ai vari livelli e comprensibile. Esso comprende oltre agli aspetti quantitativi anche elementi qualitativi per la valutazione del rischio e le motivazioni dei cambiamenti rilevanti.⁶

Queste eccezioni devono essere documentate e esposte in maniera trasparente.

Per il caso in esempio si potrebbe quindi continuare ad erogare il prestito fino al ventinovesimo anno.

Casistica

La casistica che potrebbe ricorrere al Prestito vitalizio ipotecario è difficilmente stimabile.

In base alle ipotesi degli scenari di costo inoltrate dal Dipartimento delle Finanze e dell'Economia alla Commissione della Gestione e delle Finanze durante i lavori commissionali legati all'IE506 Modifica dell'art. 20 della Legge tributaria "Freno dell'impatto del valore locativo" risultano le seguenti cifre.

Limite di sostanza imponibile inferiore a CHF 600'000 (valore di stima): 4'500 persone con valore locativo superiore a 1/3 del reddito effettivo (2.3% del totale).

Limite di sostanza imponibile inferiore a CHF 500'000 (valore di stima): 3'800 persone con valore locativo superiore a 1/3 del reddito effettivo (2.0% del totale).

Limite di sostanza imponibile inferiore a CHF 400'000 (valore di stima): 3'000 persone con valore locativo superiore a 1/3 del reddito effettivo (1.5% del totale).

Limite di sostanza imponibile inferiore a CHF 300'000 (valore di stima): 1'800 persone con valore locativo superiore a 1/3 del reddito effettivo (0.9% del totale).

Non ci è però permesso di capire quante di queste abitazioni primarie sono già gravate da ipoteca e quanti possibili beneficiari richiederebbero il Prestito vitalizio.

Conclusioni

⁶ <https://cdbf.ch/en/bf/norme/?n=146&l=it&t=D-01-12>

Le persone anziane, proprietarie dell'abitazione in cui vivono, ma con difficoltà finanziarie a causa di una rendita pensionistica insufficiente sono una realtà silenziosa che diventerà sempre più importante.

Queste persone non possono accedere alle prestazioni complementari a causa del valore locativo.

È necessario trovare soluzioni alternative per permettere loro di vivere dignitosamente nella propria abitazione.

Chiediamo al Consiglio di Stato di attivare con Banca Stato una convenzione in modo da istituire tramite la stessa la possibilità di un Prestito vitalizio ipotecario a partire dai 60 anni di età.

Per il Gruppo socialista
Ivo Durisch