**ABSTRACT ITALIANO E INGLESE RIVOLUZIONE I.A**

Di Giulia Magni e Alba Roviello da Salerno

**RIVOLUZIONE I.A: INTELLIGENZA ARTIFICIALE E SOLUZIONI INCLUSIVE**

L'invecchiamento demografico e l’aumento dell’aspettativa di vita, pur denotando progressi positivi, hanno intensificato fenomeni di povertà e disuguaglianza, anche nei paesi con economie avanzate. L’Agenda 2030 e i 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) suggeriscono l’elaborazione di soluzioni concrete e innovative per migliorare la salute e il benessere del cittadino. Il Reverse Mortgage (RM), Prestito Ipotecario Vitalizio in Italia, rappresenta un prodotto pensionistico integrativo a sostegno delle persone anziane dotate di un immobile di elevato valore ma povere in liquidità (“house rich and cash poor”), con difficoltà nel fronteggiare spese mediche e quotidiane. Si tratta di un finanziamento per over 60 garantito da ipoteca sull’immobile di proprietà, che non prevede rimborsi fino alla morte del contraente che, diversamente dalla nuda proprietà, conserva i diritti legali sull’immobile. La decisione sull’estinzione del debito, a meno di rimborso volontario anticipato, è lasciata agli eredi, che possono risolverlo e riottenere la proprietà dell’immobile. La garanzia di capitale non negativo (NNEG) tutela gli eredi limitando il valore del debito al valore di realizzo dell’immobile dato in garanzia. Diversamente da altri paesi, il RM è poco diffuso in Italia, nonostante si adatti bene al contesto di invecchiamento ed elevata concentrazione di proprietà immobiliare. La riluttanza a sottoscrivere il prodotto è legata a fattori psicologici, dall’attaccamento all’immobile di proprietà alla scarsa educazione finanziaria e alla conseguente sfiducia nei confronti degli enti erogatori che valutano l’immobile a monte dell’erogazione del prestito. I rischi legati alla mortalità, ai tassi d'interesse e all’aleatorietà del valore immobiliare nel tempo ne frenano l'emissione. Integrare l’eterogeneità del valore degli immobili, dovuta a fattori climatici nonché economici, nelle specifiche contrattuali consente di rendere il RM un prodotto integrativo inclusivo, che tenga conto delle differenze territoriali, mitigando gli effetti delle fluttuazioni del mercato immobiliare. Modelli avanzati di intelligenza artificiale permettono di incorporare informazioni geografiche, climatiche ed economiche sufficientemente granulari nelle previsioni dei prezzi immobiliari e di segmentare geograficamente il mercato. Questo tipo di valutazioni potrebbe incoraggiare i prestatori a proporre il RM alla collettività riducendo i rischi. Inoltre, potrebbe abbattere l’avversione degli acquirenti, rendendo il contratto più accessibile e idoneo al contesto sociale di appartenenza. Nell’ambito della silver economy e della sostenibilità finanziaria, tale soluzione favorisce un utilizzo più equo degli immobili per l'integrazione del reddito pensionistico, mitigando gli effetti dell'instabilità del mercato in specifiche aree geografiche e salvaguardando l'attrattività del prodotto.

**I*.A. REVOLUTION: ARTIFICIAL INTELLIGENCE AND INCLUSIVE SOLUTIONS***

*Population ageing and rising life expectancy, while reflecting positive progress, have exacerbated poverty and inequality, even in advanced economies. The* ***2030 Agenda*** *and its* ***17 Sustainable Development Goals (SDGs)*** *call for concrete and innovative solutions to improve citizens’ health and well-being.*

*The* ***Reverse Mortgage (RM)****, known in Italy as* ***Prestito Ipotecario Vitalizio****, is a supplementary pension product designed to support older individuals who own high-value property but lack liquid assets (“house rich and cash poor”), struggling to meet daily and medical expenses.*

*It is a financing solution for people over 60, secured by a mortgage on their property, which does not require repayments during the borrower’s lifetime. Unlike selling the bare ownership, the borrower retains full legal rights over the home. The decision to repay the debt (unless voluntarily settled early) is left to the heirs, who may repay the loan and regain full ownership of the property. The* ***No Negative Equity Guarantee (NNEG)*** *protects heirs by limiting the debt to the realizable value of the mortgaged property.*

*Unlike in other countries, RM remains little used in Italy, despite being well-suited to the context of an ageing population and high rates of property ownership. Reluctance to subscribe to this product is linked to psychological factors — from strong emotional attachment to the family home to low financial literacy and widespread distrust of lenders, who appraise the property before granting the loan. Risks related to mortality, interest rates, and the uncertainty of real estate values over time further limit adoption.*

*Integrating the heterogeneity of property values — influenced by climate and economic factors — into contractual specifications can make RM a more* ***inclusive supplementary product*** *that accounts for territorial differences and mitigates the effects of real estate market fluctuations.*

*Advanced* ***artificial intelligence models*** *can incorporate sufficiently granular geographic, climate, and economic data into property price forecasts and enable precise geographic market segmentation. This type of evaluation could encourage lenders to offer RM more broadly by reducing their risk exposure. Moreover, it could lessen potential borrowers’ reluctance, making the contract more accessible and better suited to their social context.*

*Within the scope of the* ***silver economy*** *and financial sustainability, such a solution promotes a fairer use of real estate assets to supplement retirement income, mitigates the effects of market instability in specific regions, and safeguards the product’s attractiveness.*