

INTRODUZIONE

1. Il prestito vitalizio ipotecario: definizione	1
2. Il contesto sociale ed economico.....	5
3. Le aspettative e le finalità della novella del 2015	10
4. I possibili impieghi del prestito vitalizio ipotecario.....	13

CAPITOLO I

UN ISTITUTO CHE VIENE DA LONTANO: DAL *REVERSE MORTGAGE*
AL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

(Giuseppe Ottavio Mannella)

1. Una doverosa premessa: le “aliene” radici del prestito vitalizio ipotecario.....	15
1.1. Premessa metodologica.....	15
1.2. Il credito immobiliare nei paesi di <i>Common Law</i> : cenni al <i>mortgage</i>	16
1.2.1. La garanzia immobiliare tra <i>Civil e Common Law</i>	16
1.2.2. Il <i>mortgage</i> : nozione.....	19
1.2.3. Il <i>mortgage</i> : la fase di escussione.....	21
2. Il <i>reverse mortgage</i> : nascita e diffusione del “mutuo al contrario”	23
2.1. I modelli di <i>equity release</i>	23
2.2. In particolare: i c.d. <i>equity release schemes</i>	24
2.2.1. Il <i>sale model</i>	25
2.2.2. Il <i>loan model</i> : rinvio.....	27
2.3. Il <i>reverse mortgage</i>	27
2.3.1. Le modalità di funzionamento del <i>loan model</i>	27
2.3.2. Il rimborso del prestito	31
2.3.3. I “rischi” dell’operazione	32
2.4. Le esperienze nei singoli paesi	35
2.4.1. Gli <i>equity release schemes</i> in Inghilterra	35
2.4.2. Gli <i>Home Equity Conversion Mortgages</i> negli Stati Uniti d’America: il mercato	37
2.4.3. Gli <i>Home Equity Conversion Mortgages</i> negli Stati Uniti d’America: le caratteristiche	40

2.4.4.	La diffusione dell' <i>equity release</i> nell'Europa continentale.....	41
3.	L'esperienza francese: il <i>prêt viager hypothécaire</i>	43
3.1.	La riforma delle garanzie reali in Francia	43
3.2.	La disciplina del <i>prêt viager hypothécaire</i>	45
3.3.	Le tutele per il consumatore.....	47
4.	Il <i>legal transplant</i> in Italia.....	49
4.1.	Il frammento di disciplina nel D.L. n. 203/2005.....	49
4.2.	Il rilancio dello strumento nella L. n. 44/2015.....	51
4.3.	L'impatto sull'ordinamento: rinvio.....	52

CAPITOLO II

ANALISI DELLA STRUTTURA CONTRATTUALE

(Gianluca Cesare Platania)

1.	Le fonti normative del prestito vitalizio ipotecario	55
1.1.	L'attuale testo di legge come riformato dalla L. n. 44/2015	55
1.2.	Le altre fonti normative di disciplina.....	64
1.3.	L'entrata in vigore della nuova normativa e la sua concreta operatività.....	69
2.	Il perimetro soggettivo dell'istituto.....	71
2.1.	La parte finanziatrice: riserva per banche ed intermediari finanziari <i>ex art. 106 TUB</i>	71
2.1.1.	Banche italiane, comunitarie ed extracomunitarie	72
2.1.2.	Intermediari finanziari di cui all'art. 106 TUB.....	75
2.2.	La parte finanziata: persone fisiche <i>over 60</i>	81
3.	La causa, la forma e la durata.....	84
3.1.	La natura giuridica: una causa di finanziamento per soddisfare molteplici esigenze	84
3.2.	Una forma vincolata.....	90
3.3.	La durata	91
3.3.1.	La cointestazione in caso di coniugi e la durata ancorata alla vita di un terzo.....	92
4.	Il finanziamento.....	95
4.1.	I finanziamenti a medio e lungo termine: casistica delle modalità di erogazione	95
4.1.1.	Il mutuo	96
4.1.2.	Erogazione periodica a rate	99

4.1.3.	Apertura di una linea di credito	101
4.1.4.	Modalità mista	102
4.2.	L'importo finanziabile	103
4.3.	Il tasso di interesse e la capitalizzazione annua	105
4.4.	Le spese, i costi e gli obblighi a carico del finanziato ...	114
5.	Le garanzie	118
5.1.	L'ipoteca di primo grado: la parziale estensione della disciplina del credito fondiario	118
5.2.	Gli immobili "residenziali"	124
5.3.	Il terzo datore di ipoteca	127
5.4.	Il rischio da <i>cross-over</i> e le possibili garanzie	134

CAPITOLO III

IL RIMBORSO DEL PRESTITO

(Giuseppe Ottavio Mannella)

1.	Il termine di durata del prestito	139
1.1.	Il rimborso alla "scadenza" del prestito	139
1.2.	Il "naturale" termine della morte del sottoscrittore del prestito	142
1.3.	L'estinzione anticipata da parte del finanziato	143
2.	Le ipotesi di decadenza dal beneficio del termine	146
2.1.	La decadenza dal beneficio del termine	146
2.2.	Le singole ipotesi di decadenza dal beneficio del termine	147
2.2.1.	Il trasferimento della proprietà o di altri diritti reali o di godimento	148
2.2.2.	Il compimento di atti che riducono significativamente il valore dell'immobile ipotecato	150
2.2.3.	L'iscrizione di gravami "non volontari"	152
3.	Le altre cause di risoluzione del contratto	153
3.1.	La risoluzione del contratto per inadempimento	153
3.2.	Gli obblighi a carico del finanziato	155
3.3.	Gli effetti della risoluzione del contratto	156
4.	Il rimborso integrale entro 12 mesi dalla morte o dalla decadenza dal termine	158
4.1.	Il rimborso a carico degli eredi: un debito "occulto" che nasce con la morte del finanziato	158
4.2.	Il rimborso "integrale" in un'unica soluzione	161

4.3.	L'assegnazione testamentaria del debito e del credito (e dell'immobile ipotecato).....	164
5.	La previsione del comma 12- <i>bis</i> : il rimborso periodico degli interessi e delle spese	166
5.1.	L'opzione per il rimborso periodico	166
5.2.	Le modalità di rimborso periodico.....	167
5.3.	L'inadempimento del finanziato	168
5.4.	La "rinegoziazione" del prestito	168
5.5.	Il rimborso alla scadenza ed il rimborso periodico: confronto	171
6.	La deroga all'ordinaria procedura di escussione della garanzia ipotecaria.....	174
6.1.	La speciale autotutela concessa al finanziatore.....	174
6.2.	Una possibile assegnazione in pagamento?	176
6.3.	Il residuo campo di applicazione dell'ordinaria procedura di esecuzione individuale	177
7.	La vendita dell'immobile da parte del finanziatore.....	179
7.1.	Il potere di rappresentanza del finanziatore	179
7.2.	Il rapporto di gestione	181
7.3.	L'irrevocabilità del potere rappresentativo del finanziatore	183
7.4.	L'ultrattività dopo la morte del finanziato: un mandato <i>post mortem</i> eccezionalmente valido?	184
7.5.	La trascrizione della vendita	187
8.	L'estinzione del debito mediante il ricavato dalla vendita: la tipizzazione del patto marciano.....	190
8.1.	La previsione del comma 12- <i>quater</i> ed il suo rapporto con il patto commissorio.....	190
8.1.1.	L'estensione del divieto del patto commissorio	191
8.1.2.	Le alienazioni in garanzia e la cautela marciana	193
8.1.3.	In particolare: la procura a vendere a scopo di garanzia	196
8.2.	La "tipizzazione" del patto marciano nel comma 12- <i>quater</i>	199
8.2.1.	La stima del bene al tempo dell'inadempimento .	200
8.2.2.	La decurtazione progressiva del valore.....	202
8.2.3.	La restituzione dell'eccedenza al debitore	204
8.3.	La c.d. "non negative equity guarantee".....	204
9.	La vendita "concordata" ad opera dell'erede	208

10. Il terzo acquirente.....	211
10.1. La posizione del terzo acquirente nel comma 12- <i>quater</i>	211
10.2. La liberazione dell'immobile acquistato	213
10.3. La deroga all'opponibilità delle domande giudiziali.....	214
10.3.1. L'inopponibilità delle domande di cui all'art. 2652, comma 1, n. 7), del c.c.	215
10.3.2. L'inopponibilità delle domande di cui all'art. 2652, comma 1, n. 8), del c.c.	216
10.4. Il terzo acquirente dal debitore	217

CAPITOLO IV PROFILI FISCALI

(Gianluca Cesare Platania)

1. L'imposizione indiretta	219
1.1. L'imposta sostitutiva sui finanziamenti <i>ex</i> D.P.R. 601/1973	219
1.2. L'ordinaria tassazione dei finanziamenti	227
1.3. Un confronto tra regime sostitutivo e tassazione ordinaria nel prestito vitalizio	229
2. L'imposizione diretta	230
2.1. La posizione del finanziato: le detrazioni fiscali	230
2.2. La posizione del finanziatore	234
3. L'imposizione fiscale dell'immobile ipotecato	235
3.1. L'imposizione diretta: le tasse sulla casa	235
3.2. L'imposizione indiretta: l'imposta di successione	235

CAPITOLO V LE FIGURE AFFINI

(Giuseppe Ottavio Mannella)

1. Il prestito vitalizio ipotecario e la vendita della nuda proprietà: analogie e differenze.....	237
2. Il prestito vitalizio ipotecario e la rendita vitalizia.....	240
3. Il prestito vitalizio ipotecario e la cessione del quinto dello stipendio	241
4. Il prestito vitalizio ipotecario ed il c.d. "mutuo liquidità"	242

APPENDICE

1.	L'art. 11- <i>quaterdecies</i> del D.L. 30/09/2005, n. 203	247
2.	La prima proposta emendativa del 2007	247
3.	La proposta di legge del 2013 a confronto con il testo definitivo (L. 02/04/2015, n. 44)	249
4.	Il protocollo d'Intesa ABI - Associazioni dei consumatori del 27/06/2014.....	252
5.	La legge francese sul <i>prêt viager hypothécaire</i>	254