

## 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