

Indice

	<i>pag.</i>
Prefazione	XIII
di <i>Michele Lobuono</i>	
L'ipoteca inversa tra discipline nazionali e prassi applicative: esperienze a confronto	
di <i>Claudia Morgana Cascione</i>	
1. Premessa: l'evoluzione dei modelli di <i>equity release</i> nelle esperienze occidentali	1
2. L'ipoteca inversa: descrizione generale	6
3. I requisiti dell'istituto. Modelli a confronto	8
4. Nascita ed evoluzione del <i>reverse mortgage</i> negli Stati Uniti	11
4.1. (<i>segue</i>) Il panorama normativo: dall' <i>Housing and Community Developing Act (1987)</i> all' <i>Housing Economic Recovery Act (2008)</i>	12
4.2. (<i>segue</i>) I requisiti specifici degli <i>HECM</i>	14
4.3. (<i>segue</i>) Fattori di inefficienza ed istanze di riforma	16
5. <i>Ageing society</i> e diffusione del mercato degli <i>equity release</i> in Gran Bretagna	18
5.1. (<i>segue</i>) Il panorama normativo	21
5.2. (<i>segue</i>) Il <i>lifetime mortgage</i>	22
6. L' <i>hipoteca inversa</i> spagnola: un istituto a tutela degli incapaci	25
6.1. (<i>segue</i>) La ley n. 41/2007: disposizioni rilevanti	26
7. Il <i>prêt viager hypothécaire</i> tra riforma delle garanzie e tutela del consumatore	29

pag.

Il prestito vitalizio ipotecario nel “prisma” dell’autonomia negoziale

di *Mariano Robles*

1.	Il prestito vitalizio ipotecario: “morfologia” di un (nuovo) istituto	33
2.	Problemi di inquadramento tra codice civile e legislazione speciale	39
3.	Operazione economica “tipizzata” ed interessi meritevoli tra “aleatorietà” e “commutatività”	46
4.	Profili di gratuità (indiretta) ed interferenze con la libertà testamentaria	50
5.	Causa “concreta” e (possibili) usi “anomali”	57

Prestito vitalizio ipotecario e figure affini

di *Adriana Addante*

1.	Strumenti di accesso al credito in favore di soggetti anziani	67
2.	Il rapporto con la figura del mutuo e la generale disciplina del credito fondiario	69
	2.1. (<i>segue</i>) L’utilizzo del contratto di apertura di credito	77
	2.2. (<i>segue</i>) La concessione di finanziamenti mediante cessione del quinto della pensione o dello stipendio	80
3.	(<i>segue</i>) Funzione tipica della rendita vitalizia nell’ambito dei negozi <i>do ut des</i>	83
	3.1. (<i>segue</i>) Figure atipiche <i>do ut facias</i> preordinate all’assistenza in età senile	86
	3.2. (<i>segue</i>) La dimensione temporale ed aleatoria dei contratti di rendita vitalizia, mantenimento e vitalizio alimentare	89
4.	Il credito mediante trasferimento della proprietà immobiliare. La vendita con riserva di usufrutto	95
	4.1. (<i>segue</i>) Vendita con patto di riscatto e simulazione della funzione di garanzia	101
5.	Il ruolo del prestito vitalizio ipotecario nel mercato del credito europeo	105

Coniugalità e convivenza dei contraenti finanziati nella stipulazione del prestito vitalizio ipotecario

di *Rosanna De Meo*

1. Premessa: la 'tipizzazione soggettiva' dei contraenti finanziati 111
2. La regola della 'cointestazione' del contratto: la sua funzione in relazione al diritto di abitazione del coniuge superstite sulla casa familiare 114
3. La 'cointestazione' e il 'consenso congiunto' del coniuge in comunione legale: coordinamento di regole fra la disciplina del tipo e l'amministrazione straordinaria dei beni in comunione 120
 - 3.1. (*segue*) Stipulazione di un solo coniuge in comunione e valutazione giudiziale dell'interesse della famiglia 124
4. Il PVI, la convivenza e le nuove coniugalità 125
5. Considerazioni conclusive 130

Le vicende estintive del finanziamento per inesecuzione del programma negoziale

di *Pierantonio Lisi*

1. La richiesta di rimborso del finanziamento prima del termine finale come ipotesi di risoluzione anticipata dei contratti di credito. La disciplina del PVI previgente 135
2. La richiesta di rimborso integrale in esecuzione del contratto a seguito della morte del finanziato 138
3. Le ipotesi di richiesta di rimborso integrale per inesecuzione del contratto 141
4. L'estinzione del finanziamento a seguito di richiesta di rimborso integrale per inesecuzione 144
5. La richiesta di rimborso integrale come atto unilaterale di risoluzione del contratto 149
6. La tipizzazione delle ipotesi di cessione di diritti o compimento di atti che diminuiscono il valore del bene oggetto di garanzia 153

	<i>pag.</i>
7. La vendita diretta in funzione di garanzia dell'obbligazione restitutiva e il ricorso agli ordinari strumenti di esecuzione forzata	157
8. Conclusioni	160

Prestito vitalizio ipotecario: estinzione fisiologica del rapporto e vendita del finanziatore

di *Giovanni Enriquez*

1. Il contratto di prestito vitalizio o i contratti di prestito vitalizio: la tipizzazione di una fattispecie contrattuale aperta	161
2. La scadenza del prestito vitalizio ipotecario e la vendita da parte del finanziatore del bene immobile ipotecato dopo il termine di dodici mesi dalla estinzione del rapporto	169
3. Il correttivo della clausola marcia previsto <i>ex lege</i> nel prestito vitalizio ipotecario. L'indipendenza e l'imparzialità del perito nel PVI come strumento di tutela della posizione del finanziato	171
4. La natura dei poteri di rappresentanza conferiti al finanziatore e il lato interno del rapporto. Un tentativo di individuare i limiti impliciti ai poteri di vendita conferiti al finanziatore	178
5. Le possibili interferenze tra la disciplina del PVI e il diritto successorio	183
6. La procedura esecutiva ordinaria sul bene immobile ipotecato come opportunità comunque concessa al finanziatore	185
7. La vendita dell'immobile conclusa direttamente dagli eredi prima o dopo il trascorrere dei dodici mesi	187
8. La vendita del finanziatore e la posizione del terzo acquirente	189

Prestito vitalizio ipotecario e tutele del finanziatore tra garanzie ipotecarie e "soluzioni marciane"

di *Mariella Cuccovillo*

1. Il paradigma della cessione in garanzia tra modelli normativi e negoziali	191
2. Natura e caratteri dell'ipoteca in favore del finanziatore: tra dogmi e principi. Le tutele del finanziatore tra "vendita diretta" e ordinaria procedura esecutiva	194

	<i>pag.</i>
3. Costituzione e vicende dell'ipoteca	202
4. (<i>segue</i>) Il contratto di finanziamento e il titolo esecutivo	203
5. Prestito vitalizio ipotecario e divieto di stipulazioni commissorie. Individuazione della reale ragione a fondamento del divieto del patto commissorio e ammissibilità del patto marciano	204
6. La vendita diretta del bene. Inquadramento della vicenda in termini di mandato ad alienare <i>in rem propriam</i> . I poteri del creditore finanziatore	209
7. Ammissibilità del “conferimento” del potere di vendita a erede (sub-mandato)?	213
8. La tutela dell'acquisto del terzo dall'evizione: la deroga all'art. 2652, comma 1, n. 7 e comma 1, n. 8 c.c.	215

La disciplina degli interessi nel prestito vitalizio ipotecario

di *Francesco Scarongella*

1. Il contesto in cui si inserisce la disciplina del PVI	219
2. L'ipotesi di rimborso convenzionale dell'obbligazione d'interessi	222
3. I tratti caratterizzanti dell'obbligazione di interessi prevista nell'art. 11 <i>quaterdecies</i> , comma 12, d.l. n. 203/2005 s.m.i.	228
4. (<i>segue</i>) Le aporie del concetto di capitalizzazione	231
5. Gli interessi nel PVI e disciplina dell'usura	236

Prestito vitalizio ipotecario e tutele del cliente finanziato tra Codice del consumo e regolazione del mercato bancario

di *Amarillide Genovese*

1. La nuova disciplina del prestito vitalizio ipotecario. Contesto economico e sociale di riferimento	241
2. Fonti della tutela del cliente finanziato e “strumenti” di trasparenza	246
3. (<i>segue</i>) La tutela del consumatore finanziario	253

	<i>pag.</i>
4. La questione dell'applicabilità del Codice del consumo ai settori regolati	256
5. Le pratiche commerciali scorrette nel settore bancario e il prestito vitalizio ipotecario. Problemi e prospettive	259
6. (<i>segue</i>) Le polizze assicurative “abbinata” ai contratti di finanziamento	266

Prestito vitalizio ipotecario e rimedi a tutela del soggetto finanziato

di *Maria Stefania Scardigno*

1. “Luci ed ombre” del prestito vitalizio ipotecario	273
2. Formazione del consenso e “vulnerabilità” del contraente	278
3. (<i>segue</i>) La cointestazione del prestito ai coniugi	289
4. (<i>segue</i>) La “scelta” del rimborso periodico di interessi e spese	294
5. Contenuto contrattuale e nullità di protezione	297
6. Dinamiche del rapporto negoziale e strumenti di tutela	303

Profili fiscali del prestito vitalizio ipotecario e delle vicende giuridiche connesse

di *Valeria Mastroiacovo*

1. Ragioni sociologiche, economiche e giuridiche dell'introduzione del PVI	309
1.1. (<i>segue</i>) e delle sopravvenute modifiche e delle prospettive future	311
2. Profili soggettivi: inapplicabilità dell'imposta sostitutiva agli intermediari finanziari	314
2.1. (<i>segue</i>) e l'ordinanza di rimessione alla Corte costituzionale	318
3. Profili oggettivi: principi e deroghe	319
3.1. Considerazioni sulla misura dell'aliquota	323
3.2. Le vicende successive all'eventuale inadempimento	328
4. Territorialità dell'operazione e imposta sostitutiva	330
5. La rilevanza fiscale della morte del finanziato: imposta sulle successioni e imposte ipotecaria e catastale	331
6. Lo strano caso del coniuge o convivente “in danno”	340

	<i>pag.</i>
7. La rinuncia all'eredità	341
8. La vendita dell'immobile: coobbligazione solidale delle parti contenti ai fini dell'imposta di registro	342
9. Cenni alle imposte sui redditi: plusvalenza e indeducibilità degli interessi passivi	345
10. Considerazioni conclusive	347

