

Prestito vitalizio ipotecario

Tribunale di Roma, Sez. IX, 13 luglio 2017, ord. - Giud. unico Carlomagno - D.C.R. (avv.ti Cesareo, Scibilia) c. Veneto Banca S.p.a. (avv. Donvito), J.P. Morgan Chase Bank N.A., Milan Branch

Il contratto di prestito vitalizio ipotecario è un negozio giuridico tipico caratterizzato, a differenza del credito fondiario, dalla determinabilità soltanto *ex post* della durata effettiva del contratto, rispetto al momento della stipulazione. Esso è, inoltre, contraddistinto da un'alea particolare legata non solo all'incertezza della durata del contratto ma anche alla necessità di fare affidamento sul pagamento da parte degli eredi, o, in alternativa, sul solo valore di realizzo dell'immobile. Deve quindi ritenersi giustificata l'esclusione della figura in questione, ai fini delle determinazioni del tasso soglia *ex L. 106/1996*, dalla categoria dei "Mutui", dovendo invece essere correttamente inserita in quella "Altri finanziamenti", non essendo previsto il pagamento di rate comprensive di capitali e interessi.

ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Non risultano precedenti in termini in quanto la questione è nuova.

Il Tribunale (*omissis*).

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

La domanda di parte ricorrente deduce la nullità parziale del contratto di prestito vitalizio ipotecario stipulato dall'attrice con JP Morgan nel quale è subentrata Veneto Banca in forza di cessione di crediti in blocco *ex art. 58 T.U.B.*

Si è costituita Veneto Banca deducendo l'infondatezza della domanda e svolgendo in via subordinata domanda di manleva nei confronti della cedente JP Morgan.

Parte ricorrente contesta il superamento del tasso soglia, sia da parte del tasso corrispettivo, fissato al 7,50%, sia da parte del tasso di mora, pari al tasso corrispettivo maggiorato di tre punti percentuali, a fronte di un tasso soglia che indica al 7,02%, prendendo come riferimento la categoria dei mutui ipotecari a tasso fisso.

Deduce la nullità della clausola contrattuale che prevede la capitalizzazione annuale degli interessi.

Sostiene che essendo il contratto gratuito *ex art. 1815 comma 2 c.c.* non sia dovuta neanche la penale di estinzione anticipata.

Il giudicante rileva che il contratto per cui è causa rientra nella figura tipica disciplinata dall'*art. 11 quaterdecies comma 12 D.L. 30 settembre 2005, n. 203* convertito con modificazioni dalla *L. 2 dicembre 2005, n. 248*, di cui si riporta il testo vigente alla data della stipula, anteriore alla modifica apportata dall'*art. 1 comma 1 legge 2 aprile 2015, n. 44*:

"12. Il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di aziende ed istituti di credito nonché da parte di intermediari finanziari, di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di finanziamenti a medio e lungo termine con capitalizzazione annuale di interessi e spese, e rimborso integrale in unica soluzione alla scadenza, assistiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, riservati a persone fisiche con età superiore ai 65 anni compiuti."

Si tratta di una figura tipica la cui causa è il prestito ad una persona di almeno 65 anni d'età (ora 60) di una somma di denaro, che assume l'obbligo di restituirla, maggiorata di interessi e spese, in un'unica soluzione alla data della scadenza naturale ovvero alla morte della parte mutuataria; connesso a questo tipo di prestito è la costituzione - a garanzia della banca mutuante - di ipoteca di primo grado su di un immobile residenziale.

Rispetto al credito fondiario tale figura di caratterizza per la determinabilità della durata effettiva del contratto solo *ex post*, rispetto alla data della stipulazione, alla morte del mutuatario, fatti salvi i casi di estinzione anticipata o di risoluzione.

Come rilevato da parte resistente, che cita a conforto della propria tesi la nota 0141971 della Banca di Italia del 16 febbraio 2012 diretta a J.P. Morgan, questa figura presenta un'alea particolare legata non solo all'incertezza della durata, ma anche alla necessità di dovere fare affidamento sul pagamento degli eredi, o in alternativa, sul solo valore di realizzo dell'immobile.

Per questa ragione appare pienamente giustificata l'esclusione della figura, ai fini della determinazione del tasso soglia *ex L. 108/96* dalla categoria dei "mutui", la quale peraltro presuppone, secondo le Istruzioni della Banca di Italia, il pagamento di rate comprensive di capitali ed interessi, e la sua inclusione nella categoria "Altri finanziamenti", per la quale il tasso soglia pro tempore applicabile è pari al 17,8625%.

Ne consegue la manifesta infondatezza della contestazione di usurarietà del tasso convenzionale, corrispettivo e moratorio.

La contestazione relativa all'anatocismo si palesa infondata alla luce della espressa deroga all'*art. 1283 c.c.* contenuta nella disposizione citata.

La contestazione relativa alla penale di estinzione anticipata non ha carattere autonomo, limitandosi parte ricorrente a sostenere che questa sia incompatibile con la gratuità del mutuo che conseguirebbe all'accertamento

dell'usurarietà del tasso convenzionale. È comunque il caso di rilevare che ai fini della verifica dell'usurarietà del tasso non devono essere calcolate le remunerazioni, le commissioni e le spese meramente potenziali, perché non dovute per effetto della mera conclusione del contratto, ma subordinate al verificarsi di eventi futuri concretamente non verificatisi. In particolare, non vanno prese in considerazione remunerazioni, commissioni e spese del

tutto virtuali, perché non dovute per effetto della mera conclusione del contratto e subordinate al verificarsi di eventi che non si sono verificati, come nel caso in cui il contratto preveda una penale di estinzione anticipata che potrebbe risultare usuraria se applicata a breve distanza dalla concessione del credito, ma il cliente non sia receduto. **(omissis).**

Prestito vitalizio ipotecario e divieto di patto commissorio: una novità nel solco della tradizione

di Elisa Bezzi ()*

A seguito della riforma del 2015, il legislatore ha provveduto a delineare in maniera chiara i confini del "nuovo" contratto di prestito vitalizio ipotecario, al fine di scongiurare eventuali punti di attrito con il divieto di patto commissorio di cui all'art. 2744 c.c.

In particolare, proprio attraverso la tipizzazione degli elementi caratterizzanti il patto marciano - quali la previsione del potere di vendita attribuito al soggetto finanziatore, il meccanismo di adeguamento in diminuzione del prezzo di vendita dell'immobile, nonché la stima del prezzo ad opera del perito indipendente ed, infine, la limitazione del debito al ricavato della vendita - viene riconosciuta al creditore privilegiato la possibilità di ottenere in via autonoma il soddisfacimento dei propri interessi, disincentivando in tal modo il ricorso alla tutela giurisdizionale.

L'ordinanza del Tribunale di Roma costituisce una delle prime pronunce in materia e, confermando la liceità dell'istituto, contribuisce a dare nuova linfa vitale al dibattito in tema di alienazioni in funzione di garanzia.
