

IL MUTUO IDEALE

Guida pratica alla scelta del mutuo più conveniente

CHIEDERE UN MUTUO

CAMBIARE MUTUO

RINEGOZIARE IL MUTUO

CARATTERISTICHE E CONVENIENZA DEI DIVERSI TIPI DI MUTUO

(FONDIARIO, IPOTECARIO, AGRARIO, PRESTITO VITALIZIO

IPOTECARIO ECC.)

MUTUO A TASSO FISSO O A TASSO VARIABILE?

IL TASSO DI INTERESSE

L'IPOTECA

L'ACCOLLO DEL MUTUO

LE AGEVOLAZIONI FISCALI

L'ESTINZIONE ANTICIPATA

IL RUOLO DEL NOTAIO

EDIZIONI
FAG
MILANO

L'autore

Paolo Tonalini è notaio in Stradella (Pavia) e consigliere del Collegio Notarile di Pavia. Si è laureato in giurisprudenza all'Università di Pavia con una tesi in diritto tributario. Dopo la laurea ha frequentato l'Accademia Navale e ha prestato servizio come Ufficiale nella Marina Militare.

Prima della nomina a notaio ha esercitato per alcuni anni la professione di avvocato.

È giornalista pubblicista dal 1996.

Recentemente ha pubblicato i manuali "I Miei Diritti – La Legge nella via quotidiana" (Edizioni FAG – 2015), "Manuale della compravendita immobiliare" (Edizioni FAG – 2014), "La compravendita del fondo agricolo" (Edizioni FAG – 2013), "Eredità e donazioni" (2010), "IMU – Guida pratica" (2012) e "Le imposte sulla compravendita immobiliare" (2014), tutti disponibili anche in formato e-book.

Ha realizzato pubblicazioni per Intesa SanPaolo e per il Credito Artigiano. Ha inoltre realizzato per la Camera di Commercio di Pavia pubblicazioni sulla società a responsabilità limitata (2003), sull'impresa agricola (2005) e sull'acquisto della casa (2010), per la F.I.M.A.A. di Pavia una guida all'acquisto della casa "sulla carta" (2006), per la Banca Nazionale del Lavoro un manuale sull'acquisto della casa e il mutuo (2007) e per la Provincia di Pavia libri sull'azienda di famiglia (2007), sulla portabilità del mutuo (2008) e sull'acquisto della casa (2009).

Nel corso degli anni ha tenuto corsi di aggiornamento per il personale direttivo di istituti di credito, per ordini professionali e associazioni di categoria, ed è stato relatore in numerosi convegni. Per maggiori informazioni e aggiornamenti potete consultare il sito www.tonalini.it oppure seguire il notaio Tonalini su Facebook ([facebook.com/notaiotonalini](https://www.facebook.com/notaiotonalini)) o su Twitter (@notaiotonalini).

La presente pubblicazione contiene le opinioni dell'autore e ha lo scopo di fornire informazioni precise e autorevoli. L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità in capo all'autore e/o all'editore per eventuali errori o inesattezze.

© 2015 Edizioni FAG – Via Garibaldi 5, 20090 Assago Milano (prima edizione)

Proprietà riservata all'autore.

Nessuna parte del presente libro può essere riprodotta, memorizzata in un sistema che ne permetta l'elaborazione, né trasmessa, in qualsivoglia forma e con qualsivoglia mezzo elettronico o meccanico, né può essere fotocopiata, registrata o riprodotta altrimenti senza previo consenso scritto dell'editore, tranne nel caso di brevi citazioni contenute in articoli di critica o recensioni.

Progetto grafico copertina Roberta Venturieri
Fotocomposizione CompoService – Castello Cabiaglio (VA)

**Finito di stampare in Italia nel mese di ottobre 2015
presso ROTOLITO LOMBARDA S.p.A., Seggiano di Pioltello (MI) Italy**

IL MUTUO IDEALE

GUIDA PRATICA ALLA SCELTA DEL MUTUO PIÙ CONVENIENTE

di Paolo Tonalini

IMPORTANTE

→ BOOKSITE

Le formule riportate in questo testo sono disponibili online e sono personalizzabili

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. 141

N.B.: Nelle versioni elettroniche del volume tutti i rimandi (per es. da Sommario a Paragrafi) sono attivabili (link)

EDIZIONI
FAG
MILANO

A Francesca

Indice sistematico

Capitolo 1 - Cos'è il mutuo

1.1	Il contratto di mutuo	9
1.2	Il mutuo ipotecario e chirografario.....	10
1.3	Il mutuo bancario a medio-lungo termine.....	10
1.4	Il mutuo tra privati	11
1.5	Il mutuo fondiario	12
1.6	Il mutuo agrario.....	13
1.7	Il mutuo di liquidità	14
1.8	Il mutuo a stato avanzamento lavori (sal)	15
1.9	Il mutuo Inps (ex Inpdap).....	15
1.10	Il prestito vitalizio ipotecario.....	17

Capitolo 2 - Chiedere un mutuo

2.1	La richiesta del mutuo e le informazioni preliminari	21
2.2	Il documento di sintesi	22
2.3	“Taeg” e “Isc”.....	23
2.4	Il mediatore creditizio	23
2.5	La perizia di stima dell’immobile	24
2.6	La relazione notarile preliminare	24

Capitolo 3 - Il tasso di interesse

3.1	Parametri e “spread”	27
3.2	Il tasso fisso.....	28
3.3	Il tasso variabile	29

3.4	Il tasso Euribor	29
3.5	Il tasso di interesse della Banca Centrale Europea (Bce).....	30
3.6	Il tasso variabile a rata fissa.....	30
3.7	“Cap” e “Floor”.....	31
3.8	Altri tipi di tasso	32
3.9	Tasso d’ingresso e tasso a regime	32
3.10	La scelta del tasso.....	32
3.11	Il tasso di mora	33

Capitolo 4 - Il contratto di mutuo

4.1	La durata	35
4.2	La periodicità delle rate.....	36
4.3	Il piano di ammortamento.....	36
4.4	Il periodo di preammortamento.....	37
4.5	Le spese accessorie.....	38
4.6	Le polizze assicurative	38
4.7	La risoluzione anticipata da parte della banca.....	39
4.8	Le altre clausole	39
4.9	La copia esecutiva	40
4.10	Risolvere le controversie con le banche.....	40

Capitolo 5 - Le garanzie

5.1	La solidarietà nell’obbligazione	43
5.2	L’ipoteca	43
5.3	La garanzia ipotecaria.....	44
5.4	Il terzo datore di ipoteca	45
5.5	La fideiussione	45

Capitolo 6 - L’erogazione del mutuo

6.1	La consegna della somma mutuata.....	47
6.2	Il prefinanziamento.....	48

Capitolo 7 - L’accollo del mutuo

7.1	Acquistare un immobile ipotecato.....	51
7.2	La convenienza dell’accollo per l’acquirente	52
7.3	La responsabilità del venditore	52

7.4	La convenienza dell'accollo per il venditore.....	53
7.5	Accollo esterno e accollo interno.....	54

Capitolo 8 - La famiglia e il mutuo

8.1	Mutuo ipotecario e regime patrimoniale dei coniugi.....	57
8.2	La comunione dei beni.....	58
8.3	La separazione dei beni.....	60
8.4	Il fondo patrimoniale.....	60
8.5	Mutuo e fondo patrimoniale.....	62
8.6	Lo scioglimento del fondo patrimoniale.....	63
8.7	Mutuo e donazione.....	64
8.8	Mutuo e successione.....	67

Capitolo 9 - La sospensione delle rate

9.1	Il fondo di solidarietà per i mutui sulla prima casa.....	69
9.2	L'accordo tra Abi e associazioni dei consumatori.....	70
9.3	La moratoria per le piccole e medie imprese.....	72
9.4	Le iniziative delle banche.....	72

Capitolo 10 - Le tasse sul mutuo

10.1	L'imposta sostitutiva.....	75
10.2	La detrazione fiscale degli interessi.....	76
10.3	Il mutuo per costruzione o ristrutturazione.....	79
10.4	Prezzo, mutuo e spese accessorie.....	80

Capitolo 11 - L'estinzione del mutuo

11.1	L'estinzione anticipata del mutuo.....	83
11.2	La misura massima delle penali.....	85
11.3	La cancellazione dell'ipoteca.....	87
11.4	Esempi di applicazione della cancellazione automatica.....	90
11.5	La cancellazione dell'ipoteca del costruttore.....	91

Capitolo 12 - Cambiare mutuo

12.1	Perché cambiare mutuo.....	93
12.2	La portabilità del mutuo.....	94

12.3 La sostituzione del mutuo	95
12.4 La rinegoziazione del mutuo	96

Capitolo 13 - Esempi di contratti di mutuo

01_ Mutuo fondiario a tasso variabile.....	99
02_ Mutuo fondiario a tasso fisso	110
03_ Mutuo con surrogazione di ipoteca	119
04_ Condizioni generali del contratto di mutuo (Capitolato).....	129
Indice analitico	135

Capitolo 1

Cos'è il mutuo

Sommario:

1.1 Il contratto di mutuo; **1.2** Il mutuo ipotecario e chirografario; **1.3** Il mutuo bancario a medio-lungo termine; **1.4** Il mutuo tra privati; **1.5** Il mutuo fondiario; **1.6** Il mutuo agrario; **1.7** Il mutuo di liquidità; **1.8** Il mutuo a stato avanzamento lavori (sal); **1.9** Il mutuo Inps (ex Inpdap); **1.10** Il prestito vitalizio ipotecario.

1.1 - Il contratto di mutuo

Quando parliamo di mutuo, intendiamo normalmente riferirci a un **prestito di denaro** da restituire a determinate scadenze, per il quale devono essere pagati gli interessi.

Più precisamente, secondo il codice civile, *“Il mutuo è il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità”* (art. 1813 del codice civile).

Il denaro o le cose date a mutuo **diventano di proprietà del mutuatario** (art. 1814 del codice civile) e, salvo diversa volontà delle parti, il mutuatario deve corrispondere gli **interessi** al mutuante (art. 1815 del codice civile). Se sono convenuti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi.

Il contratto di mutuo può essere stipulato anche tra privati, ma di solito il mutuante (cioè chi presta il denaro) è una banca o una società finanziaria.

Il codice civile detta alcune regole relative al contratto di mutuo, che possono però essere derogate dalla legislazione speciale, in particolare quella introdotta per i cosiddetti mutui fondiari, disciplinati dal testo unico

bancario (artt. 38 e seguenti del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, testo unico in materia bancaria e creditizia).

Il termine per la restituzione si presume stipulato a favore di entrambe le parti e se il mutuo è a titolo gratuito (cioè non prevede il pagamento di interessi), soltanto a favore del mutuatario (art. 1816 del codice civile).

Se non è fissato un termine per la restituzione, questo è stabilito dal giudice, avuto riguardo alle circostanze, e se è stato convenuto che il mutuatario paghi solo quando potrà, il termine per il pagamento è pure fissato dal giudice (art. 1817 del codice civile).

Se è stata convenuta la restituzione rateale delle cose mutate e il mutuatario non adempie l'obbligo del pagamento anche di una sola rata, il mutuante può chiedere, secondo le circostanze, l'immediata restituzione dell'intero (art. 1819 del codice civile).

Se il mutuatario non adempie l'obbligo del pagamento degli interessi, il mutuante può chiedere la risoluzione del contratto (art. 1820 del codice civile).

1.2 - Il mutuo ipotecario e chirografario

Normalmente un prestito di importo rilevante è garantito con l'iscrizione di un'ipoteca su beni immobili, e quindi viene definito **mutuo ipotecario**. In presenza di determinati requisiti, il mutuo ipotecario è soggetto anche alla disciplina del mutuo fondiario.

Si parla invece di **mutuo chirografario** quando il finanziamento non è garantito da ipoteca. I mutui chirografari presentano dunque un maggior grado di rischio per il finanziatore, che può contare soltanto sull'affidabilità del debitore, e per questo è normalmente applicato un tasso di interesse più elevato rispetto ai mutui ipotecari.

Rientrano tra i mutui chirografari i normali “prestiti personali” concessi dalle banche e dalle società finanziarie, per importi non eccessivamente elevati.

1.3 - Il mutuo bancario a medio-lungo termine

I mutui bancari a medio-lungo termine, cioè di **durata superiore a 18 mesi**, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative, e sono soggetti a un'**imposta sostitutiva**, se la banca esercita una **specifica opzione** (art. 15 del DPR 29 settembre 1973, n. 601).

Rimangono invece dovute le tasse ipotecarie.

L'opzione deve essere esercitata per iscritto nell'atto di finanziamento. Pur essendo le imposte a carico del soggetto finanziato, la legge prevede che l'opzione debba essere esercitata solo dalla banca. Normalmente, comunque, la banca esercita l'opzione su indicazione del cliente.

L'imposta sostitutiva si applica normalmente con l'aliquota dello **0,25% sull'importo del mutuo**, ma è aumentata al **2% per i mutui destinati a finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa**, intendendo come tale l'abitazione per cui non ricorrono i requisiti di "*prima casa*" ai fini delle agevolazioni sulle imposte di registro e l'Iva.

L'esenzione conseguente all'applicazione dell'imposta sostitutiva riguarda tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti.

1.4 - Il mutuo tra privati

L'esercizio nei confronti del pubblico in via professionale della attività di concessione di finanziamenti è riservato alle **banche** e agli **intermediari finanziari** iscritti nell'elenco previsto dall'art. 106 del Testo Unico Bancario (*D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385*).

Anche i privati, però, possono **concedere prestiti in modo occasionale**, e questi prestiti possono essere garantiti da ipoteca iscritta su beni immobili.

Ciò avviene raramente perché i mutui ipotecari concessi da privati sono **penalizzati dal regime fiscale**.

La legge, infatti, prevede particolari agevolazioni fiscali soltanto per il mutui a medio-lungo termine (cioè di durata superiore a 18 mesi) concessi dalle banche, che sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative, e sono soggetti (in seguito all'esercizio di una specifica opzione) all'imposta sostitutiva con l'aliquota dello 0,25% sull'importo del mutuo, aumentata al 2% per i mutui destinati a finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa (ovvero l'abitazione per cui non ricorrono i requisiti di "*prima casa*" ai fini delle agevolazioni sulle imposte di registro e l'Iva).

Il **mutuo tra privati** è invece soggetto all'**imposta di registro del 3% sulla somma concessa a mutuo**, a cui si aggiunge l'**imposta ipotecaria del 2% sull'importo per il quale viene iscritta l'ipoteca**, oltre all'imposta di bollo, alle tasse ipotecarie e altre spese accessorie.

Il costo del mutuo ipotecario tra privati risulta dunque superiore rispetto al mutuo bancario a medio-lungo termine (cioè di durata superiore ai 18 mesi).

1.5 - Il mutuo fondiario

Il mutuo fondiario è un **finanziamento a medio o lungo termine concesso da una banca e garantito da ipoteca immobiliare di primo grado**, per un importo non eccedente una certa percentuale del valore dei beni ipotecati, attualmente l'**80 per cento** (*art. 38 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, testo unico in materia bancaria e creditizia*).

La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da realizzare sugli stessi, e le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione di finanziamenti.

Il limite massimo di finanziabilità è attualmente fissato nell'80 per cento del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sui beni medesimi, dalla delibera del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (CICR) del 22 aprile 1995 e dalle istruzioni applicative di Banca d'Italia; è però prevista la **possibilità di finanziare fino al 100 per cento attraverso il rilascio di garanzie integrative** (per esempio un pegno su titoli, una fideiussione bancaria, una fideiussione assicurativa).

Gli elementi caratteristici del credito fondiario sono, dunque:

- la concessione di un finanziamento di durata medio-lunga (cioè di durata superiore ai 18 mesi);
- la concessione, quale garanzia, di un'ipoteca di primo grado su beni immobili;
- la sussistenza di un rapporto percentuale, determinato dal Cicr e dalla Banca d'Italia, tra il valore dei beni ipotecati e l'importo finanziato.

La caratteristica fondamentale del mutuo qualificato come fondiario è la cosiddetta "**consolidazione**" dell'ipoteca, che si verifica una volta trascorsi dieci giorni dalla data di iscrizione dell'ipoteca.

La legge dispone infatti che le ipoteche a garanzia dei finanziamenti fondiari **non sono assoggettate a revocatoria fallimentare** quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento. Inoltre, la revocatoria fallimentare non si applica ai pagamenti effettuati dal debitore a fronte di crediti fondiari (*art. 39 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, testo unico in materia bancaria e creditizia*). La legge consente inoltre alla banca di proseguire o iniziare l'azione esecutiva individuale nonostante il fallimento del debitore, e dopo il pignoramento le rendite degli immobili ipotecati sono destinate alla banca (*art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, testo unico in materia bancaria e creditizia*).

Queste deroghe alla disciplina ordinaria del mutuo sono ovviamente importanti per la banca, e infatti la maggior parte dei mutui ipotecari rientra nella categoria dei mutui fondiari. Ottenere un mutuo fondiario anziché un normale mutuo ipotecario è comunque un vantaggio anche per il mutuatario, non solo perché **la banca concederà probabilmente condizioni più favorevoli** a fronte della maggior tutela garantita dalla legislazione speciale, ma anche perché il mutuo fondiario gode di alcune **agevolazioni anche sotto il profilo dei costi da sostenere per la stipula dell'atto**. Sono infatti ridotti alla metà sia la tassa che viene versata, per ogni atto stipulato, all'archivio notarile distrettuale, sia i contributi che il notaio deve versare per legge alla cassa nazionale del notariato, al consiglio notarile distrettuale e ad altri enti. Ciò si traduce in un risparmio immediato per il mutuatario, che deve sostenere le spese dell'atto.

È quindi consigliabile verificare, al momento di presentare la richiesta del mutuo, che la banca sia disposta a concederlo nella forma del mutuo fondiario.

1.6 - Il mutuo agrario

Il mutuo agrario è un **finanziamento a medio-lungo termine** (cioè di durata superiore a 18 mesi) **destinato all'acquisto di aziende agricole e di terreni agricoli, nonché all'acquisto, costruzione, o ristrutturazione di fabbricati rurali destinati al servizio dell'attività agricola, e alla realizzazione di opere di miglioramento fondiario sui terreni**.

Il mutuo agrario, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, rientra nella categoria dei mutui fondiari.

I finanziamenti agrari possono godere di agevolazioni sia nella forma di

contributo in conto interessi, sia come garanzie fornite per favorire l'accesso al credito da parte degli agricoltori.

Alcune agevolazioni sono concesse dall'**ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare**, attraverso bandi periodici destinati soprattutto ai giovani agricoltori o alle società agricole composte prevalentemente da giovani agricoltori (per informazioni sui finanziamenti agevolati e i bandi in corso, potete consultare il sito internet: www.ismea.it).

La stessa ISMEA interviene, attraverso la controllata **SGFA - Società Gestione Fondi per l'Agroalimentare**, per concedere alle banche specifiche garanzie che consentono agli agricoltori di accedere a finanziamenti e mutui agrari a condizioni più favorevoli, cioè con **tassi di interesse ridotti** rispetto a quelli correnti di mercato. Queste garanzie integrano quelle fornite direttamente dai beneficiari e proteggono le banche finanziatrici, per la quota garantita, dal rischio del mancato rimborso del finanziamento da parte del mutuatario, pertanto consentono alle banche di erogare mutui per un importo superiore, o comunque applicando un tasso di interesse ridotto.

Ulteriori agevolazioni possono essere previste da **specifiche leggi regionali**, spesso nella forma di contributo in conto interessi.

I mutui agrari sono proposti dai principali istituti di credito, oltre che da molte banche locali.

1.7 - Il mutuo di liquidità

Per avere a disposizione un capitale da utilizzare come si desidera, è possibile richiedere un **mutuo di liquidità**, che non prevede vincoli sull'impiego della somma ottenuta. Il mutuo di liquidità può essere richiesto per le motivazioni più diverse, per esempio finanziare l'università dei figli, affrontare spese sanitarie non previste o qualsiasi altra esigenza straordinaria di liquidità.

Nella maggior parte dei casi, **l'erogazione della somma concessa a mutuo avviene contestualmente alla stipula del contratto**, ma nei **mutui di liquidità** può accadere che **la banca si riservi di erogare la somma concessa a mutuo soltanto dopo l'iscrizione dell'ipoteca, oppure dopo il consolidamento dell'ipoteca**, che avviene quando sono trascorsi almeno dieci giorni dall'iscrizione. La legge dispone infatti che le ipoteche a garanzia dei finanziamenti fondiari non sono assoggettate a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione

della sentenza dichiarativa di fallimento (*art. 39 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, testo unico in materia bancaria e creditizia*). In questo caso, il mutuatario deve tener conto che non avrà la disponibilità immediata della somma oggetto di mutuo.

1.8 - Il mutuo a stato avanzamento lavori (sal)

I **mutui destinati a finanziare la costruzione di un fabbricato, oppure i lavori di ristrutturazione**, sono spesso erogati a stato di avanzamento lavori (sal). Ciò significa che la banca eroga di volta in volta le somme necessarie a pagare i lavori eseguiti fino a quel momento, previa verifica da parte di un perito (di solito scelto dalla banca, ma pagato dal mutuatario). Al termine dei lavori, al momento dell'erogazione finale, dovrà essere stipulato un atto notarile di quietanza, nel quale il mutuatario riconosce di aver ricevuto l'intera somma concessa a mutuo. Ciò consente, tra l'altro, al notaio di rilasciare la copia esecutiva, con la quale la banca può procedere all'esecuzione forzata in caso di inadempimento del mutuatario.

L'atto di quietanza corrisponde anche all'inizio dell'ammortamento del mutuo. Nei mutui a stato di avanzamento lavori, infatti, il periodo di ammortamento è sempre preceduto da un periodo di **preammortamento** (in cui si pagano soltanto gli interessi, senza rimborsare alcuna quota di capitale), che di solito ha una durata piuttosto lunga, perché **copre l'intero periodo di esecuzione dei lavori**. Il mutuo entra nella fase di **ammortamento** (cioè si inizia a rimborsare il capitale, oltre a pagare gli interessi) solo alla fine dei lavori, quando viene stipulato l'atto di quietanza finale, in coincidenza con l'erogazione dell'intera somma concessa a mutuo.

La formula del mutuo a stato di avanzamento lavori è utilizzata anche con i privati, ma soprattutto è tipica dei mutui concessi alle **imprese di costruzione** per finanziare la realizzazione di un intero complesso immobiliare.

1.9 - Il mutuo Inps (ex Inpdap)

I **dipendenti della pubblica amministrazione** hanno la possibilità, a determinate condizioni, di ottenere dall'istituto di previdenza un finanziamento destinato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione dell'abitazione principale, ovvero a sostituire un mutuo precedentemente contratto a tal fine con un istituto bancario.

Questo tipo di mutui era tradizionalmente erogato dall'**Inpdap**, l'en-

te di previdenza dei dipendenti delle amministrazioni pubbliche. Da quando l'Inpdap è stato **incorporato nell'Inps**, i dipendenti statali hanno conservato la possibilità di ottenere questi finanziamenti, che spesso sono concessi a condizioni più favorevoli di quelle praticate dalle banche.

I mutui erogati dall'Inps sono **equiparati ai mutui fondiari**, e godono delle stesse **agevolazioni fiscali previste per i finanziamenti bancari a medio-lungo termine** (cioè di durata superiore ai 18 mesi), quindi è possibile optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva con l'aliquota dello 0,25% sull'importo del mutuo, aumentata al 2% per i mutui destinati a finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa (ovvero l'abitazione per cui non ricorrono i requisiti di "*prima casa*" ai fini delle agevolazioni sulle imposte di registro e l'Iva), in luogo dell'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative.

I mutui Inps sono però **disciplinati da uno specifico regolamento interno** dell'istituto previdenziale, quindi presentano alcune particolarità.

L'aspetto più importante da tenere presente per chi intende avvalersi di questo tipo di mutuo riguarda l'erogazione del finanziamento. Per i mutui bancari, è ormai prassi comune che l'erogazione avvenga al momento della stipula del contratto, soprattutto quando il mutuo è destinato a finanziare l'acquisto di un immobile che avviene contestualmente. In questo caso, infatti, il mutuatario deve disporre immediatamente della somma mutuata, per poter pagare il prezzo (o il saldo del prezzo) della compravendita al venditore. Le banche, dunque, sono normalmente disponibili a erogare immediatamente la somma concessa a mutuo, anche se l'ipoteca viene materialmente iscritta nei registri immobiliari solo in un momento successivo (di solito nei giorni lavorativi immediatamente successivi), e anche se il "*consolidamento*" dell'ipoteca avviene soltanto dopo dieci giorni dalla sua iscrizione nei registri immobiliari.

Il regolamento interno dell'Inps, invece, prevede che **l'erogazione della somma concessa a mutuo avvenga soltanto dopo che l'ipoteca è stata iscritta nei registri immobiliari**. Ciò comporta l'impossibilità di consegnare immediatamente la somma al mutuatario, e di conseguenza l'impossibilità di quest'ultimo di pagare immediatamente il prezzo, quando l'acquisto dell'immobile avviene contestualmente alla stipula del mutuo, come è prassi abituale.

Al momento della stipula del mutuo, **l'Inps consegna al notaio rogante l'assegno circolare** per l'importo corrispondente alla somma mutuata,

con l'incarico di consegnarlo al mutuatario (o direttamente al venditore) soltanto una volta decorsi dieci giorni dall'iscrizione ipotecaria, o quanto meno dopo che l'ipoteca è stata iscritta nei registri immobiliari, senza che risultino formalità pregiudizievoli.

Il venditore, dunque, deve essere disponibile a ricevere il **pagamento in un momento successivo alla stipula dell'atto**, e ciò è tutt'altro che scontato, perché egli avrebbe diritto di essere pagato subito. Occorre dunque informare il venditore di questa situazione, e ottenere il suo consenso. Il venditore risulta comunque tutelato dal fatto che l'assegno circolare portante la somma corrispondente al prezzo della compravendita, già intestato a suo nome, è tenuto in deposito dal notaio rogante, a garanzia del futuro pagamento del prezzo.

Un altro aspetto particolare dei mutui Inps riguarda il divieto, previsto dal regolamento interno per la concessione dei finanziamenti, di alienare o locare l'immobile ipotecato, salvo preventiva estinzione del mutuo; l'obbligo di abitare, immediatamente e per almeno cinque anni dal momento della disponibilità, l'alloggio oggetto di ipoteca; il divieto di concedere in locazione l'immobile ipotecato, per almeno cinque anni dalla data dell'acquisto.

1.10 - Il prestito vitalizio ipotecario

Chi ha **almeno sessanta anni** di età ed è proprietario di un'abitazione, ha oggi la possibilità di ottenere un finanziamento sotto una nuova forma, alternativa rispetto al mutuo tradizionale.

Il prestito vitalizio ipotecario si caratterizza per le modalità di restituzione: **il capitale viene erogato subito, ma sarà restituito in un'unica soluzione solo dopo la morte del soggetto finanziato**. Chi chiede il prestito, dunque, non deve far fronte alle rate mensili come in un normale mutuo, perché al rimborso del capitale e degli interessi dovranno provvedere i suoi eredi.

Chi ha una certa età, dunque, può disporre subito di una somma di denaro senza preoccuparsi di doverla restituire alla banca. La banca è **garantita dall'ipoteca iscritta sulla casa**, che rimane però di proprietà di chi ha chiesto il prestito, il quale può continuare ad utilizzarla. Dopo la morte del soggetto finanziato, gli eredi dovranno farsi carico di restituire il prestito, ma erediteranno la casa (oltre al resto del patrimonio del defunto).

Il prestito vitalizio ipotecario si presenta dunque come **un'alternativa**

rispetto alla vendita della nuda proprietà della casa, che è lo strumento tradizionalmente utilizzato per “*monetizzare*” parte del valore della propria abitazione, mantenendone l'utilizzo per tutta la vita, grazie alla riserva dell'usufrutto vitalizio a favore del venditore. Rispetto a questa soluzione, il prestito vitalizio ha il vantaggio di **consentire agli eredi la scelta tra mantenere la proprietà della casa, rimborsando il debito** di tasca propria (anche, eventualmente, rifinanziandolo con un nuovo mutuo) e **vendere la casa per estinguere il debito con il ricavato**, trattenendo però l'eventuale differenza di valore.

Il prestito vitalizio ipotecario è un prestito garantito da ipoteca di primo grado su un immobile residenziale, concesso da una banca a una persona fisica di età superiore a sessanta anni compiuti, il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato (*articolo unico della legge 2 aprile 2015 n. 44, in vigore dal 6 maggio 2015, che ha modificato i commi 12 e seguenti dell'articolo 11-quadecies del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248*). Il legislatore ha modificato le norme per cercare di rilanciare il prestito ipotecario vitalizio, che in precedenza non aveva avuto molte applicazioni pratiche, riducendo tra l'altro l'età minima per accedere al finanziamento, da 65 anni a 60 anni.

La legge precisa che deve trattarsi di un finanziamento a medio e lungo termine, quindi di **durata superiore a diciotto mesi**, con capitalizzazione annuale degli interessi.

Oltre che da una banca, il prestito vitalizio ipotecario può essere concesso anche da un intermediario finanziario (*di cui all'art. 106 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385*).

Il prestito viene normalmente **rimborsato in un'unica soluzione al momento della morte del soggetto finanziato**, ma deve essere anticipatamente restituito se il proprietario vende (in tutto o in parte) la casa offerta in garanzia mentre è ancora in vita, oppure se costituisce su di essa diritti reali o di godimento, ma anche diritti reali di garanzia in favore di terzi.

La legge consente al finanziato di concordare, al momento della stipulazione del contratto, il rimborso graduale degli interessi e delle spese nel corso della propria vita, in modo che sugli eredi gravi soltanto la restituzione del capitale.

L'ipoteca di primo grado a garanzia del finanziamento non può essere iscritta contemporaneamente su più immobili di proprietà del finanziato.

Se il finanziamento **non viene integralmente rimborsato entro dodici mesi dalla morte** del soggetto finanziato (o da uno degli altri eventi che comportano l'obbligo di rimborso anticipato), **la banca può vendere l'immobile al valore di mercato**, determinato da un perito indipendente incaricato dalla banca, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito. Trascorsi ulteriori dodici mesi senza che l'immobile sia stato venduto, il valore viene decurtato del 15 per cento per ogni dodici mesi successivi. In alternativa, l'erede può provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro dodici mesi dal conferimento dello stesso.

Nei confronti dell'acquirente dell'immobile non hanno effetto le domande giudiziali con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte, oppure si chiede la riduzione delle donazioni o delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima (*di cui all'articolo 2652, primo comma, numeri 7) e 8), del codice civile*) trascritte successivamente alla trascrizione dell'acquisto.

Le eventuali **somme rimanenti dopo l'estinzione del credito sono riconosciute al soggetto finanziato o ai suoi eredi**. L'importo del debito residuo non può comunque superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute.

Le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari sono stabilite con decreto del Ministro dello sviluppo economico, che individua anche i casi e le formalità che comportino una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile, tale da giustificare la richiesta di rimborso integrale del finanziamento.

I finanziamenti stipulati prima della data di entrata in vigore delle nuove norme continuano a essere regolati dalle disposizioni precedenti.

Capitolo 2

Chiedere un mutuo

Sommario:

2.1 La richiesta del mutuo e le informazioni preliminari; **2.2** Il documento di sintesi; **2.3** “Taeg” e “Isc”; **2.4** Il mediatore creditizio; **2.5** La perizia di stima dell’immobile; **2.6** La relazione notarile preliminare.

2.1 - La richiesta del mutuo e le informazioni preliminari

Per chiedere un mutuo occorre rivolgersi a una banca e fornire i documenti che consentono di valutare il proprio reddito e l’affidabilità.

Normalmente risulta più facile ottenere un mutuo dalla banca con cui si intrattiene già un rapporto, quindi dove si ha già aperto un conto corrente, perché la conoscenza pregressa del cliente consente alla banca una valutazione più accurata. Può essere opportuno, però, confrontare le offerte di altri istituti di credito. Le condizioni proposte per i mutui, infatti, possono essere molto diverse da una banca all’altra, e soprattutto cambiano continuamente nel tempo, quindi è importante valutare le offerte nel momento in cui si intende stipulare il mutuo.

Per qualsiasi chiarimento sul mutuo che abbiamo intenzione di stipulare possiamo **rivolgerci direttamente alla banca**, che oltre a fornire **tutte le informazioni sull’operazione**, deve anche **consegnare al cliente il “documento di sintesi”** che contiene un riassunto delle più significative condizioni contrattuali ed economiche del mutuo.

La legge prevede anche l’obbligo della banca di consegnare al cliente una **copia completa del testo contrattuale del mutuo**, per consentirgli

di valutare attentamente il suo contenuto. La consegna di tale copia non vincola le parti alla conclusione del contratto, quindi è sempre opportuno avvalersi di questa possibilità.

È opportuno rivolgersi preventivamente anche al proprio notaio di fiducia, che potrà chiarire, in modo imparziale, tutti i dubbi sull'operazione, ed eventualmente consigliare sul tipo di mutuo più adatto alle necessità del cliente.

Ricordiamo che il diritto di scegliere il notaio spetta al mutuatario, che ne sostiene il costo. **Conviene rivolgersi al notaio fin dall'inizio, senza aspettare il momento della stipula**, perché il suo intervento tempestivo può risolvere più facilmente alcuni problemi.

2.2 - Il documento di sintesi

Il documento di sintesi contiene il **riassunto delle principali condizioni contrattuali ed economiche del mutuo**, quali il tasso di interesse, la durata, il tasso di mora, la penale per l'estinzione anticipata e simili. Risulta dunque molto utile per individuare rapidamente le clausole più significative del mutuo, che si trovano normalmente disseminate in contratto di venti o trenta pagine.

Il documento di sintesi evidenzia, tra l'altro, il **Taeg (o Isc), cioè il costo effettivo del finanziamento**, espresso in percentuale, che tiene conto, oltre che del tasso di interesse, anche di tutte le spese accessorie (per esempio le spese di istruttoria, le spese di incasso rata, le spese di perizia) e pertanto consente di confrontare le offerte di banche diverse.

È opportuno, quindi, chiedere alla banca di consegnarci il documento di sintesi prima di sottoscrivere il contratto o assumere qualsiasi impegno.

Ricordiamo che il mutuatario ha anche diritto di ottenere in anticipo il **testo del contratto di mutuo "idoneo per la stipula", quindi completo in ogni sua parte**. È dunque opportuno richiedere anticipatamente questo testo alla banca, in modo di poterlo leggere con attenzione, chiedere chiarimenti sulle clausole che non risultano immediatamente comprensibili, e anche discutere con la banca eventuali modifiche.

È importante farlo in anticipo, perché una richiesta di modifica presentata all'ultimo momento, quando ci si trova davanti al notaio per la stipula, potrebbe rendere necessario il rinvio dell'atto per acquisire l'autorizzazione degli organi competenti della banca, e ciò non è sempre compatibile con le esigenze del mutuatario, soprattutto quando il mutuo è contestuale all'atto

di acquisto dell'immobile, e devono essere rispettati i termini concordati con la parte venditrice.

2.3 - "Taeg" e "Isc"

La legge prevede l'obbligo della banca di comunicare al cliente il **Tasso Annuo Effettivo Globale (Taeg)**, detto anche **Indicatore Sintetico di Costo (Isc)**.

Questo rappresenta, in termini percentuali, il **costo effettivo del finanziamento**, calcolato tenendo conto, oltre che del tasso di interesse nominale, anche di **tutte le spese da sostenere per ottenere il prestito** (per esempio le spese di istruttoria, le spese di incasso rata, le spese di perizia).

Il Taeg o Isc è molto importante perché consente di **confrontare le offerte di banche diverse**. Non sempre, infatti, il mutuo più conveniente è quello che presenta il tasso di interesse più basso, perché la previsione di spese accessorie a carico del cliente può facilmente comportare un aumento del costo complessivo.

Il Taeg o Isc è evidenziato, tra l'altro, nel documento di sintesi.

2.4 - Il mediatore creditizio

Per richiedere un mutuo è possibile avvalersi di un **mediatore creditizio**, che fa da intermediario tra il cliente e la banca, e assiste il cliente in tutte le fasi dell'operazione, a partire dalla richiesta, durante tutta l'istruttoria del mutuo e fino alla stipula del contratto.

Il mediatore creditizio può aiutare a **selezionare l'offerta più conveniente tra quelle disponibili sul mercato**, e a **formulare nel modo migliore la richiesta di finanziamento**, con la documentazione da allegare.

I mediatori creditizi richiedono una **provvigione a carico del cliente**, in percentuale sull'importo del finanziamento erogato, quindi ricordiamo che l'intervento del mediatore creditizio comporta un costo aggiuntivo rispetto alle normali spese connesse con la stipula di un contratto di mutuo. Tale costo, peraltro, può essere compensato dal risparmio conseguito ottenendo, nell'ambito del mutuo, condizioni più favorevoli rispetto a quelle che il mutuatario avrebbe ottenuto in una trattativa diretta con la banca.

Il mediatore creditizio è il soggetto che **mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la**

potenziale clientela, per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma (*art. 128-sexies del testo unico bancario*).

Per esercitare nei confronti del pubblico l'attività di mediazione creditizia è necessario ottenere **l'iscrizione nell'elenco tenuto dall'apposito Organismo** previsto dall'*art. 128-undecies del testo unico bancario*, previo possesso dei requisiti previsti dalla legge.

I mediatori creditizi **possono svolgere esclusivamente l'attività di mediazione e consulenza creditizia, nonché attività connesse o strumentali** e quelle definite compatibili dalla normativa.

I mediatori creditizi devono svolgere la propria attività **senza essere legati ad alcuna delle parti** da rapporti che ne possano compromettere l'indipendenza.

2.5 - La perizia di stima dell'immobile

Prima di deliberare la concessione del mutuo, **la banca incarica un perito** di visionare l'immobile, eseguire una serie di controlli sulla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, e redigere una perizia nella quale indica il **valore di mercato dell'immobile**.

Il perito è normalmente scelto dalla banca, ma **il costo della perizia è spesso posto a carico del mutuatario**, e rientra tra le spese accessorie da sostenere per il mutuo.

2.6 - La relazione notarile preliminare

Prima di procedere alla stipula del mutuo, **la banca chiede al notaio di verificare la regolarità dei titoli di proprietà in capo a chi concede l'ipoteca**, risalendo fino al primo acquisto avvenuto oltre vent'anni prima (vent'anni è il termine per l'usucapione, quindi le eventuali irregolarità precedenti si intendono ormai sanate) e controllando che prima della data della stipula del mutuo non siano state iscritte altre ipoteche, che prevarrebbero su quella iscritta successivamente e quindi risulterebbero dannose per la banca.

Per eseguire queste verifiche è necessaria una serie di **ricerche nei registri immobiliari e negli archivi catastali**. Occorre inoltre esaminare i **registri dello stato civile** per quanto riguarda il diritto di famiglia e le eventuali successioni, in modo di verificare la piena **legittimazione a concedere l'ipoteca**. Questi controlli, di cui il notaio è responsabile, si traducono in una **relazione preliminare inviata alla banca**. Sulla base

di questa relazione la banca delibera la concessione del mutuo.

Poiché i controlli che il notaio deve eseguire richiedono un certo tempo, e la disponibilità di alcuni documenti (primo tra tutti l'atto di provenienza, cioè il titolo di proprietà dell'immobile sul quale si vuole iscrivere l'ipoteca) è sempre opportuno **contattare il notaio con un certo anticipo** rispetto alla data in cui si intende stipulare il mutuo.

Capitolo 3

Il tasso di interesse

Sommario:

3.1 Parametri e “spread”; **3.2** Il tasso fisso; **3.3** Il tasso variabile; **3.4** Il tasso Euribor; **3.5** Il tasso di interesse della Banca Centrale Europea (Bce); **3.6** Il tasso variabile a rata fissa; **3.7** “Cap” e “Floor”; **3.8** Altri tipi di tasso; **3.9** Tasso d’ingresso e tasso a regime; **3.10** La scelta del tasso; **3.11** Il tasso di mora.

3.1 - Parametri e “spread”

Il tasso di interesse rappresenta il **prezzo che paghiamo per avere il denaro in prestito**. Il tasso di interesse è pertanto il primo aspetto da prendere in considerazione per scegliere il mutuo più adatto alle nostre esigenze.

In base al tasso di interesse, infatti, viene calcolato l’importo della rata da pagare ogni mese (o con una diversa periodicità).

La scelta fondamentale è tra il tasso fisso e il tasso variabile, ma la prassi bancaria ha elaborato **diverse tipologie** intermedie: il tasso misto, la possibilità di scegliere periodicamente tra tasso fisso e tasso variabile, il tasso variabile con “*cap*” o “*floor*”, il tasso variabile a rate costante... le alternative sono tante, quindi è importante avere ben chiare le conseguenze della nostra scelta.

Il tasso di interesse è normalmente calcolato sommando un **parametro** considerato rappresentativo del mercato creditizio nel momento in cui viene determinato il tasso (e che quindi rappresenta il costo sostenuto dalla banca per procurarsi il denaro, o provvista), a uno “*spread*” che rappresenta il margine di guadagno della banca che presta il denaro.

Il parametro è generalmente lo stesso per tutte le banche, di solito l’Eu-

ribor per i mutui a tasso variabile, e l'Irs (Interest Rate Swap) per i mutui a tasso fisso. La differenza tra le offerte, dunque, è data dallo "*spread*" applicato da ciascuna banca, che può presentare differenze sostanziali, e dalle spese accessorie del mutuo, che non devono essere trascurate.

Il confronto tra le diverse offerte di mutuo è reso più agevole dall'obbligo, previsto dalla legge per tutte le banche, di **comunicare al cliente il "Taeg" o "Isc"**, che rappresenta, in termini percentuali, il costo effettivo del finanziamento, calcolato tenendo conto, oltre che del tasso di interesse nominale, anche di tutte le spese da sostenere per ottenere il prestito.

3.2 - Il tasso fisso

Il **tasso di interesse fisso** è concordato con la banca al momento della stipula del mutuo e **rimane invariato per tutta la sua durata**. Di conseguenza, anche l'importo delle rate da pagare resta sempre fisso.

Se il costo del denaro aumenta, chi ha scelto il tasso fisso ha il vantaggio di mantenere un tasso di interesse più conveniente. Al contrario, quando il costo del denaro diminuisce, chi ha un mutuo a tasso fisso può trovarsi a pagare un interesse più alto rispetto a quello applicato dal mercato in quel momento.

Il tasso fisso è normalmente determinato prendendo come base il **parametro Irs** (Interest Rate Swap) **aumentato dello "*spread*"**, cioè del margine di guadagno applicato dalla banca.

L'Irs rappresenta il tasso a cui la banca può concludere, in un determinato momento e per una certa durata, un contratto di copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse (swap) e pertanto è un indicatore delle attese del mercato sull'andamento dei tassi di interesse a medio-lungo termine. La banca, infatti, si garantisce contro il rischio di aumento del tasso di interesse stipulando contratti di copertura con soggetti che agiscono con finalità speculative. L'Irs è calcolato per diverse durate (un anno, due anni, tre anni, e così via fino a trent'anni), che sono utilizzate quale parametro per determinare il tasso fisso di interesse da applicare ai mutui di corrispondente durata.

Quando il tasso Irs, per una certa durata, è vicino all'importo del tasso Euribor, significa che il mercato si aspetta che in quel periodo di tempo i tassi rimangano sostanzialmente invariati.

Normalmente il tasso di interesse fisso risulta essere più alto rispetto alla misura iniziale del tasso variabile. Il mutuatario, dunque, paga qualcosa in

più per non correre il rischio di un aumento del tasso, e dunque della rata mensile.

3.3 - Il tasso variabile

Il **tasso di interesse variabile** viene ricalcolato periodicamente, di solito ogni mese (oppure ogni tre mesi o sei mesi), in base alla **variazione di un parametro di riferimento** (per esempio l'Euribor, che è il tasso applicato ai prestiti tra le banche, oppure il tasso Bce, cioè il tasso di rifinanziamento della Banca Centrale Europea).

Anche **l'importo delle rate da pagare aumenta o diminuisce al variare del tasso di interesse**. Chi sceglie il tasso variabile si assume il rischio di un suo futuro aumento, ma potrebbe beneficiare anche di una riduzione. Il tasso da pagare, insomma, rimarrà sempre allineato con il mercato.

Di solito il tasso variabile è, in partenza, più basso del tasso fisso, quindi si può essere invogliati a sceglierlo. È importante, però, tenere conto della possibilità di un aumento del tasso, e dunque della rata mensile, specialmente se il mutuo ha una durata molto lunga. In venti o trenta anni possono cambiare molte cose. Dobbiamo quindi **verificare la possibilità di pagare, in futuro, una rata più "pesante" rispetto a quella iniziale**, per evitare di avere spiacevoli sorprese in caso di aumento dei tassi.

3.4 - Il tasso Euribor

L'Euribor (acronimo di Euro Inter Bank Offered Rate, cioè tasso interbancario di offerta in euro) è un tasso di riferimento, calcolato ogni giorno, che rappresenta il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. In pratica, è il **tasso di interesse applicato dalle banche quando si prestano soldi tra di loro**.

Non c'è un solo tasso Euribor. Vengono infatti rilevati i tassi di interesse per **periodi di tempo differenti**, che variano tra una settimana e un anno. Normalmente l'Euribor è crescente con la durata del prestito: l'Euribor a 1 anno è maggiore dell'Euribor a 6 mesi, e questo è maggiore di un Euribor a 3 mesi. Il tasso è calcolato su una base di 360 giorni all'anno. Il calcolo su base 365 giorni può essere effettuato con una proporzione.

L'Euribor è spesso utilizzato come **base per calcolare gli interessi nei mutui a tasso variabile**, specialmente nei mutui ipotecari a tasso variabile concessi dalle banche.

Ricordiamo però che dal primo gennaio 2009 tutte le banche sono ob-

bligiate a offrire ai clienti la possibilità di utilizzare, in alternativa, il tasso Bce quale parametro di indicizzazione.

3.5 - Il tasso di interesse della Banca Centrale Europea (Bce)

Il tasso di interesse della Banca Centrale Europea (Bce) è il cosiddetto *“tasso per le operazioni di rifinanziamento”*, e rappresenta il tasso di interesse che le banche sono tenute a pagare quando prendono in prestito del danaro dalla Bce.

Gli istituti bancari fanno ricorso a questa opportunità quando devono affrontare periodi di carenza di liquidità.

I tassi di interesse interbancari, come l'indice Euribor, sono normalmente sensibili alle variazioni del tasso per le operazioni di rifinanziamento della Bce. Per questo motivo, il tasso di interesse della Bce rappresenta uno strumento per intervenire sui valori del tasso di mercato.

Il tasso di interesse della Banca Centrale Europea **può essere utilizzato come parametro di indicizzazione** dei mutui ipotecari a tasso variabile, in alternativa all'Euribor, abitualmente utilizzato a questo scopo.

Dal primo gennaio 2009 tutte le banche sono obbligate a offrire ai clienti la possibilità di utilizzare il tasso Bce quale parametro di indicizzazione dei mutui a tasso variabile.

3.6 - Il tasso variabile a rata fissa

Alcune banche propongono anche una tipologia di mutuo a tasso variabile con rata fissa, che unisce alle caratteristiche del **tasso variabile** la tranquillità di **mantenere sempre invariato l'importo della rata mensile**.

Come è possibile che la rata rimanga fissa se il tasso di interesse aumenta? In questo tipo di contratti, **l'eventuale incremento del tasso di interesse comporta l'aumento del numero delle rate**, e quindi **l'allungamento del mutuo**.

Se i tassi salgono, anziché aumentare l'importo della rata si aggiungono nuove rate, quindi un mutuo che parte con una durata prevista di quindici anni si allunga a quindici anni e un mese, quindici anni e due mesi e così via (di solito fino a un limite massimo prefissato). In questo modo, la rata da pagare ogni mese rimane sempre invariata.

Naturalmente, **se i tassi di interesse scendono**, succede il contrario:

diminuisce il numero delle rata, e **la durata del mutuo si accorcia**.

Il mutuo a tasso variabile a rata fissa consente dunque di scegliere il tasso variabile senza correre il rischio di non essere in grado di pagare una rata cresciuta troppo rispetto al nostro reddito.

Teniamo presente che le banche, per questa tipologia di mutuo, applicano spesso uno spread leggermente più alto rispetto al mutuo a tasso variabile puro.

3.7 - "Cap" e "Floor"

Esiste anche una tipologia di mutuo a tasso variabile che prevede un **tetto massimo all'interesse che può essere applicato dalla banca**, definito tecnicamente "*Cap*". Se il contratto di mutuo prevede una clausola "*Cap*", il tasso di interesse può aumentare, in seguito alle variazioni dei tassi di mercato, solo fino a un importo prestabilito. Per esempio, se un mutuo a tasso variabile parte con un tasso iniziale del 2,5% e contiene una clausola che fissa il "*Cap*", cioè il tetto massimo del tasso, al 5%, in caso di aumento del parametro di riferimento il tasso di interesse complessivo applicato al mutuo non potrà mai superare il 5%. In questo modo **il mutuatario è tutelato contro un eccessivo aumento dei tassi di mercato** che potrebbe causare un aumento della rata mensile fino a un importo insostenibile.

I mutui con il "*Cap*" hanno avuto particolare diffusione negli anni caratterizzati da tassi di interesse crescenti.

Normalmente il mutuo con la clausola "*Cap*" risulta **più costoso** rispetto al mutuo a tasso variabile puro, perché le banche applicano uno spread più alto. Questo maggior costo rappresenta, per il mutuatario, una sorta di corrispettivo per la tutela contro il rischio di un aumento eccessivo della rata.

In tempi di tassi di interesse decrescenti abbiamo assistito anche alla comparsa di un altro tipo di clausola che limita la variazione del tasso del mutuo, questa volta però **a vantaggio della banca**. Si tratta della **clausola "Floor"** (letteralmente "*pavimento*"), che prevede che **il tasso di interesse complessivamente applicato al mutuo non possa mai scendere al di sotto di un importo predeterminato**. In presenza di una clausola "*Floor*" che fissa un minimo al 3%, il tasso effettivamente applicato a un mutuo a tasso variabile non può mai scendere sotto tale valore, anche se la somma del parametro e dello spread contrattualmente stabilito dà un valore più basso.

3.8 - Altri tipi di tasso

Le banche, comunque, propongono anche altre tipologie di mutuo. Alcuni contratti, per esempio, permettono di **scegliere, a determinate scadenze, se applicare un tasso fisso o variabile**. In questo caso il mutuatario può decidere, ogni tre anni oppure ogni cinque anni, se applicare il tasso fisso o il tasso variabile al periodo successivo.

Ricordiamo però che scegliendo, alla scadenza, di applicare il tasso fisso, questo è calcolato in base all'andamento del mercato in quel momento, e quindi può risultare molto diverso rispetto a quello che avrebbe potuto essere scelto alla sottoscrizione del mutuo.

La facoltà di scelta, dunque, deve essere esercitata guardando al futuro, e non deve essere considerata come una possibilità di tutelarsi contro variazioni dei tassi già avvenute.

3.9 - Tasso d'ingresso e tasso a regime

In ogni caso dobbiamo fare attenzione all'eventuale differenza tra tasso di ingresso e tasso a regime. Il **tasso di ingresso** si applica **solo alle prime rate** del mutuo, e a volte risulta particolarmente conveniente, per attirare i clienti.

Quello da considerare è soprattutto il **tasso a regime**, che ci accompagnerà per **tutta la durata del mutuo**.

3.10 - La scelta del tasso

La scelta tra il tasso fisso e il variabile non è facile, perché **nessuno può sapere con certezza se i tassi aumenteranno o diminuiranno nell'arco della durata del mutuo**, spesso molto lunga. Ci sono però alcuni aspetti di cui possiamo tenere conto nella scelta.

Quando in famiglia c'è un solo stipendio, e la rata del mutuo rappresenta una parte importante del proprio reddito, **può essere opportuno scegliere il tasso fisso**, perché un eventuale aumento dei tassi di interesse renderebbe difficile il pagamento delle rate.

Se invece scegliamo un tasso variabile, nel valutare il peso complessivo che le rate del mutuo avranno sul nostro bilancio familiare **dobbiamo sapere che l'importo della rata potrà aumentare**.

Chi ritiene di poter fare fronte anche a una rata più alta, o magari di poter estinguere anticipatamente il mutuo se questo dovesse diventare troppo

oneroso, può scegliere il tasso variabile, che consente di approfittare di eventuali riduzioni del tasso di riferimento.

È importante fare attenzione anche al parametro scelto come riferimento per la variazione del tasso. Le banche hanno sempre utilizzato come riferimento l'**Euribor**, ma dal primo gennaio 2009 la legge consente al cliente, per i nuovi mutui destinati all'acquisto della prima casa, di fare riferimento al **tasso di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea**.

Questa soluzione consente una **maggiore trasparenza delle variazioni del tasso**, che è fissato con un provvedimento ufficiale (mentre l'Euribor varia continuamente secondo le condizioni del mercato), ma la sua convenienza deve essere valutata caso per caso.

3.11 - Il tasso di mora

Se il mutuatario non paga puntualmente le rate, si verifica un **inadempimento del contratto**, a cui consegue l'applicazione di un tasso di interesse più alto rispetto a quello ordinariamente convenuto per il mutuo. Questo tasso di interesse viene definito **tasso di mora**, e il suo importo è predeterminato nel contratto di mutuo.

Gli **interessi di mora** rappresentano una sanzione per il mancato rispetto, da parte del mutuatario, degli impegni assunti con la banca.

Capitolo 4

Il contratto di mutuo

Sommario:

4.1 La durata; **4.2** La periodicità delle rate; **4.3** Il piano di ammortamento; **4.4** Il periodo di preammortamento; **4.5** Le spese accessorie; **4.6** Le polizze assicurative; **4.7** La risoluzione anticipata da parte della banca; **4.8** Le altre clausole; **4.9** La copia esecutiva; **4.10** Risolvere le controversie con le banche.

4.1 - La durata

La **durata del mutuo** è un altro elemento importante, perché incide sul tasso di interesse applicato, sul costo complessivo del finanziamento e sull'importo della rata, e quindi sulla sostenibilità del finanziamento.

La durata del mutuo risulta anche correlata alla scelta tra il tasso fisso e quello variabile. Per le durate più lunghe (venticinque, trenta anni o oltre) il tasso variabile diventa più rischioso per il mutuatario, dato che nessuno può prevedere cosa succederà in un periodo di tempo così lungo. Per le banche, però, un tasso fisso su un lungo periodo comporta un sostanziale incremento del rischio. Ecco perché non tutte le banche concedono mutui a tasso fisso di durata molto lunga.

Ricordiamo anche che la possibilità di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva in luogo delle ordinarie imposte è prevista solo per i **finanziamenti a medio-lungo termine** (cioè di durata superiore a diciotto mesi).

Per i mutui di durata superiore a vent'anni, bisogna anche tenere conto della necessità di provvedere al rinnovo dell'iscrizione ipotecaria, il cui costo è a carico del mutuatario.

4.2 - La periodicità delle rate

La maggior parte del mutui prevede il **pagamento di rate con periodicità mensile**. Le rate possono scadere all'inizio di ogni mese, alla fine, oppure nello stesso giorno di calendario in cui è stato stipulato il mutuo (per esempio il giorno 25 di ogni mese), secondo ciò che è stabilito nel contratto.

È importante tenere conto delle scadenze per assicurarsi di avere sul conto corrente una disponibilità sufficiente a coprire l'addebito della rata.

In alcuni casi i contratti di mutuo possono prevedere l'addebito di rate con periodicità maggiore, per esempio **semestrale**. In questo caso l'importo di ciascuna rata risulta molto più alto, ed è ancora più importante tenere conto dei flussi finanziari sul conto corrente per evitare che manchi la disponibilità. Normalmente le rate con periodicità semestrale sono utilizzate per i mutui nei confronti di enti o società, dato che per le persone fisiche risulta più comoda la periodicità mensile.

Alcuni mutui, in realtà poco diffusi, consentono anche al mutuatario di **rimborsare il debito senza una periodicità predeterminata**, ma solo a scaglioni (per esempio, deve essere rimborsato almeno il 30% del capitale nei primi cinque anni).

4.3 - Il piano di ammortamento

Il rimborso del mutuo avviene secondo un **piano di ammortamento** che prevede la scadenza (mensile, semestrale, etc.) e l'ammontare delle **rate**, che comprendono sia il graduale rimborso del capitale sia il pagamento degli interessi.

Il calcolo delle rate può avvenire in modi diversi. Uno dei più diffusi è il cosiddetto "*sistema francese*" che consiste nel rimborso di una rata composta da una quota crescente di capitale e una quota decrescente di interessi. In questo modo il mutuatario, nei primi anni, paga prevalentemente interessi, e gli resta da restituire gran parte del capitale, quindi ha poca convenienza all'estinzione anticipata del mutuo.

Il piano di ammortamento è riportato in una **tabella che viene spesso allegata al contratto di mutuo**.

Naturalmente la tabella è utile solo per i mutui a tasso fisso, nei quali si può calcolare fin dall'inizio l'importo di tutte le rate, mentre in caso di tasso variabile ciò non è possibile, quindi il piano di ammortamento

eventualmente allegato al contratto è soltanto indicativo, perché indica l'importo delle rate future ipotizzando che il tasso di interesse rimanga invariato nel tempo.

Prima dell'inizio dell'ammortamento, cioè del rimborso del capitale, può essere previsto un breve periodo di **preammortamento**, in cui si pagano solo gli interessi.

Ogni mutuo ha una durata predeterminata, e normalmente viene mantenuto fino alla scadenza concordata. Ricordiamo però che il mutuatario ha sempre la possibilità di **estinguere anticipatamente il mutuo**, restituendo alla banca l'intero capitale residuo anziché continuare a pagare le rate fino alla scadenza. Il contratto precisa le modalità e le condizioni dell'estinzione (di solito in coincidenza con il la scadenza di una rata). Ricordiamo che la legge **vieta l'applicazione di penali per l'estinzione anticipata** dei mutui stipulati dal 3 aprile 2007, se contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione (anche se non si tratta di prima casa) e addirittura di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche.

4.4 - Il periodo di preammortamento

Prima dell'inizio dell'ammortamento, cioè del rimborso del capitale, può essere previsto un breve periodo di **preammortamento**, in cui si pagano solo gli interessi.

Gli interessi nel periodo di preammortamento possono essere calcolati con lo stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento, oppure a un **tasso diverso**, specificato nel contratto. Per esempio, in caso di mutuo a tasso variabile potrebbe essere prevista l'applicazione di un tasso di interesse fisso prestabilito per il solo periodo di preammortamento.

Nella maggior parte dei mutui il preammortamento ha una durata di pochi giorni, al massimo qualche settimana, e serve a coprire il periodo di tempo che intercorre **tra la data di stipula del mutuo e la fine del mese in corso**, in modo di portare la scadenza delle rate al primo giorno del mese, come prevedono molte banche. Per esempio, se stipuliamo il mutuo il 5 maggio, possiamo prevedere un periodo di preammortamento fino al 31 maggio, in modo che la scadenza della prima rata sia al primo giugno (o al primo luglio, se posticipata), e le altre rate scadano il primo giorno di ogni mese successivo. Questo tipo di preammortamento non è utilizzato nei contratti che prevedono la scadenza della rata nello stesso giorno di

calendario in cui è stato stipulato il mutuo, quindi se stipuliamo il mutuo il 5 maggio, la prima rata scadrà il 5 giugno, e le rate successive scadranno il giorno 5 di ogni mese.

Un'altra ipotesi in cui viene utilizzato il preammortamento è quella dei **mutui destinati a finanziare la costruzione di un fabbricato, oppure i lavori di ristrutturazione**, che sono spesso erogati a stato di avanzamento lavori (cioè vengono erogate di volta in volta le somme necessarie a pagare i lavori eseguiti fino a quel momento, previa verifica da parte di un perito).

In questo caso il periodo di preammortamento ha una durata più lunga, perché **copre l'intero periodo di esecuzione dei lavori**, e il mutuo entra nella fase di ammortamento solo alla fine dei lavori, quando viene stipulato l'atto di quietanza finale, in coincidenza con l'erogazione dell'intera somma concessa a mutuo.

Questa formula è utilizzata anche con i privati, ma soprattutto è tipica dei mutui concessi alle **imprese di costruzione** per finanziare la realizzazione di un intero complesso immobiliare.

4.5 - Le spese accessorie

Nel contratto di mutuo sono infine precisate le **spese accessorie** poste a carico del mutuatario (spese di perizia e di istruttoria, spese di incasso rata, assicurazioni obbligatorie o facoltative), oltre alle commissioni che saranno applicate per i servizi prestati nel corso della durata del mutuo (spesso elencate in una tabella allegata, o mediante rinvio agli avvisi esposti al pubblico nelle filiali della banca).

4.6 - Le polizze assicurative

In particolare, ricordiamo che il mutuatario ha sempre l'obbligo di stipulare una **polizza di assicurazione contro i danni da incendio e scoppio dell'immobile ipotecato**, per l'intera durata del finanziamento, in modo che la banca non venga mai privata della garanzia. Spesso è la banca stessa a stipulare l'assicurazione, addebitando le spese al mutuatario. Il costo di solito è conveniente, essendo fissato dalla convenzione tra la banca e la compagnia assicurativa. In alternativa il mutuatario può stipulare una polizza presso una compagnia di propria fiducia, inserendo un vincolo a favore della banca.

In alcuni casi può essere richiesta anche la stipula di una **polizza di assicurazione sulla vita, sugli infortuni o sulla perdita del posto di la-**

vorò, che garantisce alla banca il rimborso del mutuo in caso di morte del mutuatario.

La sottoscrizione di una polizza di questo tipo può essere opportuna per tutelare sé e la propria famiglia da eventi che potrebbero rendere impossibile il rimborso del mutuo, e pertanto comportare la perdita dell'immobile offerto in garanzia.

La concessione del mutuo non può essere condizionata alla stipula di questo tipo di polizza, che non è obbligatoria per legge (a differenza di quella sull'incendio e scoppio dell'immobile ipotecato), tuttavia alcune banche prevedono un riduzione dello “*spread*” applicato al mutuo, e quindi del tasso di interesse, per chi sottoscrive determinate polizze assicurative. È dunque opportuno informarsi fin dall'inizio su questo aspetto.

4.7 - La risoluzione anticipata da parte della banca

La banca ha la possibilità di **risolvere anticipatamente il contratto** solo al verificarsi di determinati situazioni, che comportano un inadempimento da parte del mutuatario, una riduzione delle garanzie oppure un aumento del rischio di mancata restituzione del capitale.

Si tratta, naturalmente, di una situazione molto spiacevole per il mutuatario, che è costretto a pagare “*tutto e subito*”, e di solito non ne ha la disponibilità.

La legge consente alla banca di chiedere la risoluzione anticipata del contratto di mutuo in caso di **ritardo nel pagamento della rata** verificatosi **almeno sette volte, anche non consecutive** (per ritardo nel pagamento si intende il pagamento avvenuto tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata) oppure in caso di **mancato pagamento anche di una sola rata**, una volta decorsi 180 giorni dalla sua scadenza.

La risoluzione anticipata del contratto può essere richiesta anche in altre situazioni, come per esempio quando il mutuatario ha emesso assegni scoperti, è fallito o ha nascosto alla banca l'esistenza di vincoli sull'immobile ipotecato.

4.8 - Le altre clausole

Tasso di interesse e durata sono gli aspetti più importanti del mutuo, su cui si concentra di solito l'attenzione di chi lo richiede. In realtà il contratto di mutuo contiene una lunga serie di clausole, che pochi si preoccupano di leggere attentamente. È importante prestare attenzione quando il testo vie-

ne letto dal notaio, ma è ancora meglio **esaminare in anticipo il contratto e le condizioni generali allegate**, facendosi spiegare le clausole che non risultano del tutto chiare. I testi variano da banca a banca, e anche all'interno della stessa banca esistono differenze tra le diverse tipologie di mutuo.

Ricordiamo che il cliente ha sempre diritto di ottenere in anticipo il **testo del contratto di mutuo “idoneo per la stipula”, quindi completo in ogni sua parte**. È dunque opportuno richiedere anticipatamente questo testo alla banca, in modo di poterlo leggere con attenzione, chiedere chiarimenti sulle clausole che non risultano immediatamente comprensibili, e anche discutere con la banca eventuali modifiche.

È importante farlo in anticipo, perché una richiesta di modifica presentata all'ultimo momento, quando ci si trova davanti al notaio per la stipula, potrebbe rendere necessario il rinvio dell'atto per acquisire l'autorizzazione degli organi competenti della banca, e ciò non è sempre compatibile con le esigenze del mutuatario, soprattutto quando il mutuo è contestuale all'atto di acquisto dell'immobile, e devono essere rispettati i termini concordati con la parte venditrice.

4.9 - La copia esecutiva

La copia esecutiva è una copia del contratto di mutuo rilasciata dal notaio in una particolare forma, che può essere utilizzata dal creditore, cioè dalla banca per **iniziare l'esecuzione forzata** in caso di mancato rimborso del mutuo.

La copia esecutiva reca l'intestazione “*Repubblica Italiana*” e la formula: “*Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti, di mettere a esecuzione il presente titolo, al pubblico ministero di darvi assistenza, e a tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti.*”

La copia esecutiva può essere **rilasciata solo al creditore**, e il notaio ne può rilasciare una sola.

In caso di sottrazione, smarrimento o sottrazione della copia esecutiva il creditore può chiedere al Presidente del Tribunale competente per territorio **l'autorizzazione al rilascio di un'altra copia in forma esecutiva**.

4.10 - Risolvere le controversie con le banche

Oggi chi ha problemi con banche o società finanziarie, e ritiene di essere stato ingiustamente danneggiato, può utilizzare uno **strumento di tutela**

alternativo alla giustizia civile, che può risolvere la controversia in modo più semplice, rapido ed economico rispetto al tribunale.

Si tratta dell'**Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**, istituito dalla Banca d'Italia, che è competente a decidere le liti tra i clienti e le banche e gli altri intermediari che riguardano operazioni e servizi bancari e finanziari.

Le banche e gli altri intermediari finanziari sono obbligati per legge ad aderire a sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie con la clientela (*art. 128-bis del Testo Unico Bancario, introdotto dalla legge n. 262/2005*).

L'ABF è un organismo indipendente e imparziale, da non confondere con le procedure di conciliazione, che decide in pochi mesi chi ha ragione e chi ha torto. Le decisioni non sono vincolanti come quelle del giudice, ma se la banca non le rispetta il suo inadempimento è reso pubblico, e ciò rappresenta un deterrente molto efficace per ottenere il rispetto delle sue decisioni.

Il cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario solo dopo aver tentato di risolvere il problema direttamente con la banca o l'intermediario, **presentando un reclamo**. Se non rimane soddisfatto neanche delle decisioni dell'Arbitro, il cliente può comunque rivolgersi al giudice.

Ricordiamo inoltre che chi riscontra **problemi di accesso al credito non giustificati, o altri problemi connessi ai finanziamenti bancari** (come per esempio la mancata concessione o la revoca di finanziamenti, oppure l'aggravamento delle condizioni) **può rivolgersi al Prefetto**, che invita la banca a fornire una risposta entro trenta giorni e se lo ritiene opportuno segnala il problema all'Arbitro Bancario Finanziario, allegando una relazione (*art. 27-bis, comma 1-quinquies, del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, e modificato dal decreto legge 24 marzo 2012, n. 29, convertito dalla legge 18 maggio 2012, n. 62*).

Nei trenta giorni successivi alla ricezione, l'ABF esamina la segnalazione e decide la controversia, salvo eventuali sospensioni che non possono comunque superare complessivamente i trenta giorni. La decisione è comunicata alle parti e, per conoscenza, al Prefetto.

Capitolo 5

Le garanzie

Sommario:

5.1 La solidarietà nell'obbligazione; **5.2** L'ipoteca; **5.3** La garanzia ipotecaria; **5.4** Il terzo datore di ipoteca; **5.5** La fideiussione.

5.1 - La solidarietà nell'obbligazione

La responsabilità personale per il puntuale pagamento delle rate del mutuo ricade anzitutto sul mutuatario.

Se il mutuo viene chiesto da più persone (per esempio da due coniugi che acquistano insieme la casa), il contratto precisa sempre che si tratta di **obbligazioni solidali e indivisibili**.

Solidali significa che la banca può chiedere il pagamento a ciascuno dei debitori per l'intero ammontare, e non per la sola quota di sua spettanza. Il debitore che ha pagato l'intero potrà poi chiedere agli altri di rimborsargli ciò che ha pagato per loro. Indivisibile significa che gli obblighi non si dividono tra i successori del debitore (per esempio gli eredi, se questo muore).

5.2 - L'ipoteca

L'ipoteca è un **diritto reale di garanzia** che attribuisce al creditore il potere di espropriare i beni oggetto della garanzia, siano essi del debitore o di un terzo, e di essere preferito agli altri creditori sul prezzo ricavato dalla espropriazione (*art. 2808 del codice civile*).

L'ipoteca può essere legale, giudiziale o volontaria.

L'**ipoteca legale** è prevista dalla legge in alcuni casi, come per esempio

in caso di vendita di un bene immobile. Se il prezzo non viene pagato immediatamente, il venditore ha diritto all'iscrizione automatica dell'ipoteca sull'immobile venduto. È ammessa, comunque, la rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

L'**ipoteca giudiziale** viene iscritta in seguito a un provvedimento giudiziale, a tutela di un credito.

L'**ipoteca volontaria** può essere concessa direttamente dal debitore oppure da un terzo, a garanzia di un credito, come per esempio nei mutui ipotecari.

5.3 - La garanzia ipotecaria

A garanzia del regolare rimborso del mutuo e del pagamento di tutte le spese accessorie la banca richiede spesso di iscrivere **ipoteca** su uno o più beni immobili aventi un valore adeguato, preventivamente verificato con una perizia.

In caso di inadempimento, la banca potrà far vendere all'asta l'immobile ipotecato e prelevare dal ricavato la somma necessaria a soddisfare il proprio credito. L'iscrizione dell'ipoteca garantisce alla banca la **precedenza su tutti gli altri eventuali creditori**, inoltre le consente di espropriare l'immobile anche quando il debitore lo ha venduto a terzi. Infatti **l'ipoteca segue l'immobile** e rimane valida indipendentemente dal cambio di proprietario. L'ipoteca viene sempre iscritta per un importo superiore alla somma concessa a mutuo (di solito il doppio o una volta e mezza), per comprendere tutti gli interessi e le spese accessorie. **L'importo indicato nell'iscrizione dell'ipoteca, comunque, non rappresenta la somma totale che il mutuatario dovrà restituire alla banca, ma solo la somma massima riservata alla banca in caso di vendita all'asta dell'immobile.** Di solito la banca chiede, a garanzia del mutuo, un'**ipoteca di primo grado**, cioè un'ipoteca che non è preceduta da altre ipoteche.

Prima della stipula del mutuo **il notaio, su incarico della banca, verifica tra l'altro la regolarità dei titoli di proprietà in capo a chi concede l'ipoteca**, risalendo fino al primo acquisto avvenuto oltre vent'anni prima (vent'anni è il termine per l'usucapione, quindi le eventuali irregolarità precedenti si intendono ormai sanate) e controllando che prima della data della stipula del mutuo non siano state iscritte altre ipoteche, che prevarrebbero su quella iscritta successivamente e quindi risulterebbero dannose per la banca.

Per eseguire queste verifiche è necessaria una serie di **ricerche nei registri immobiliari e negli archivi catastali**. Occorre inoltre esaminare i **registri dello stato civile** per quanto riguarda il diritto di famiglia e le eventuali successioni, in modo di verificare la piena **legittimazione a concedere l'ipoteca**. Questi controlli, di cui il notaio è responsabile, si traducono in una o più **relazioni preliminari inviate alla banca**. Sulla base di queste relazioni la banca decide la concessione del mutuo.

5.4 - Il terzo datore di ipoteca

Normalmente l'ipoteca si iscrive su un immobile di proprietà di chi contrae il mutuo, spesso proprio sull'immobile che viene acquistato contestualmente con la somma ottenuta dalla banca.

Può anche accadere, però, che la garanzia ipotecaria sia concessa da un'altra persona, che viene chiamato **terzo datore d'ipoteca**.

Il terzo datore d'ipoteca **non assume alcuna obbligazione a titolo personale**, cioè non si impegna a pagare le rate del mutuo, ma interviene all'atto per consentire che l'ipoteca sia iscritta su un immobile di sua proprietà. Se il debitore non paga, l'immobile sarà espropriato, quindi il terzo datore d'ipoteca si espone a un certo rischio. Di solito questo avviene perché egli è legato da vincoli di parentela con il mutuatario.

Si parla di terzo datore d'ipoteca anche quando chi chiede il mutuo non è l'unico proprietario dell'immobile ipotecato. Per esempio, se due coniugi acquistano insieme la casa ma il mutuo è richiesto solo dal marito, la moglie deve intervenire per concedere l'ipoteca anche sulla metà della casa di sua proprietà.

5.5 - La fideiussione

Quando la banca non si ritiene sufficientemente garantita dall'impegno assunto dal mutuatario, può richiedere una garanzia personale aggiuntiva da parte di un'altra persona, il **fideiussore**.

Anche il fideiussore interviene per prestare una garanzia a favore della banca, non come proprietario di un immobile ma a titolo personale. Di solito la banca è sufficientemente tutelata dall'ipoteca sull'immobile, ma in alcuni casi preferisce avere anche una fideiussione perché la procedura di espropriazione immobiliare è piuttosto lunga e complessa, mentre è senz'altro più facile, se il debitore principale non paga, poter chiedere i soldi a un'altra persona. Ciò avviene, in particolare, quando chi richiede il

mutuo ha un reddito troppo basso rispetto alla rata da pagare.

Il fideiussore, in sostanza, **si impegna a pagare di tasca sua le rate del mutuo, se il mutuatario non dovesse riuscirci da solo**. È ovviamente un impegno molto gravoso per il fideiussore, che non riceve niente dalla banca ma può essere obbligato a rimborsare l'intero importo del mutuo e degli interessi. Di solito, quindi, anche il fideiussore è un parente stretto del mutuatario.

La fideiussione è un negozio giuridico con il quale un soggetto, chiamato fideiussore, **garantisce un'obbligazione altrui**, obbligandosi personalmente nei confronti del creditore (*art. 1936 del codice civile*).

La fideiussione è spesso richiesta come garanzia nei finanziamenti bancari, spesso anche quando si tratta di mutui ipotecari.

Il **fideiussore è obbligato in solido col debitore principale al pagamento del debito**. Le parti però possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima dell'escussione del debitore principale. In tal caso, il fideiussore, che sia convenuto dal creditore e intenda valersi del beneficio dell'escussione, deve indicare i beni del debitore principale da sottoporre ad esecuzione (*art. 1944 del codice civile*).

La fideiussione può essere prestata anche per **un'obbligazione condizionale o futura** con la previsione, in questo ultimo caso, dell'**importo massimo garantito** (*art. 1938 del codice civile*).

La fideiussione non può mai eccedere ciò che è dovuto dal debitore, e non può essere fornita a condizioni più onerose. La fideiussione eccedente il debito o contratta a condizioni più onerose è valida nei limiti dell'obbligazione principale. Può però essere fornita per una parte soltanto del debito o a condizioni meno onerose (*art. 1941 del codice civile*).

Il fideiussore che ha pagato il creditore ha diritto di regresso contro il debitore principale (*art. 1950 del codice civile*), ed è surrogato nei diritti che il creditore aveva contro il debitore (*art. 1949 del codice civile*).

Capitolo 6

L'erogazione del mutuo

Sommario:

6.1 La consegna della somma mutuata; **6.2** Il prefinanziamento.

6.1 - La consegna della somma mutuata

Nella maggior parte dei casi, **l'erogazione della somma concessa a mutuo avviene contestualmente alla stipula del contratto**. La banca, dunque, consegna al mutuatario uno o più assegni circolari, di importo corrispondente alla somma concessa a mutuo, direttamente davanti al notaio, subito dopo la firma dell'atto notarile, oppure dispone contestualmente un bonifico sul conto del mutuatario.

Se il mutuo è destinato a finanziare l'acquisto di un immobile, **gli assegni circolari possono essere (in tutto o in parte) intestati direttamente alla parte venditrice**, e quindi consegnati direttamente alla stessa, subito dopo la firma degli atti di compravendita e di mutuo.

In altri casi, invece, è possibile che l'erogazione avvenga in un momento successivo alla stipula del contratto di mutuo. Ciò avviene soprattutto per i cosiddetti mutui “*di liquidità*”, non legati al contestuale acquisto di un immobile, oppure per i mutui concessi per la costruzione o la ristrutturazione di un fabbricato, che sono normalmente erogati a “*stato di avanzamento lavori*”.

Nei **mutui di liquidità** può accadere che **la banca si riservi di erogare la somma concessa a mutuo soltanto dopo l'iscrizione dell'ipoteca, oppure dopo il consolidamento dell'ipoteca**, che avviene quando sono trascorsi almeno dieci giorni dall'iscrizione. La legge dispone infatti che

le ipoteche a garanzia dei finanziamenti fondiari non sono assoggettate a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento (*art. 39 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, testo unico in materia bancaria e creditizia*). In questo caso, il mutuatario deve tener conto che non avrà la disponibilità immediata della somma oggetto di mutuo.

I mutui destinati a finanziare la costruzione di un fabbricato, oppure i lavori di ristrutturazione, sono spesso erogati a **stato di avanzamento lavori** (sal). Ciò significa che la banca eroga di volta in volta le somme necessarie a pagare i lavori eseguiti fino a quel momento, previa verifica da parte di un perito (di solito scelto dalla banca, ma pagato dal mutuatario). Al termine dei lavori, al momento dell'erogazione finale, dovrà essere stipulato un atto notarile di quietanza, nel quale il mutuatario riconosce di aver ricevuto l'intera somma concessa a mutuo. Ciò consente, tra l'altro, al notaio di rilasciare la copia esecutiva, con la quale la banca può procedere all'esecuzione forzata in caso di inadempimento del mutuatario.

L'atto di quietanza corrisponde anche all'inizio dell'ammortamento del mutuo. Nei mutui a stato di avanzamento lavori, infatti, il periodo di ammortamento è sempre preceduto da un periodo di preammortamento, che di solito ha una durata piuttosto lunga, perché **copre l'intero periodo di esecuzione dei lavori**. Il mutuo entra nella fase di ammortamento solo alla fine dei lavori, quando viene stipulato l'atto di quietanza finale, in coincidenza con l'erogazione dell'intera somma concessa a mutuo.

La formula del mutuo a stato di avanzamento lavori è utilizzata anche con i privati, ma soprattutto è tipica dei mutui concessi alle **imprese di costruzione** per finanziare la realizzazione di un intero complesso immobiliare.

6.2 - Il prefinanziamento

Quando le condizioni contrattuali del mutuo non prevedono l'erogazione immediata della somma mutuata, ma il mutuatario ha bisogno di disporre immediatamente (come avviene quando il mutuo è destinato a finanziare l'acquisto di un immobile che avviene contestualmente, e quindi è necessario pagare subito il prezzo al venditore), è possibile chiedere alla banca di concedere un prefinanziamento, che consiste in un'anticipazione della somma, in attesa della vera e propria erogazione del mutuo.

Chi ha la necessità di disporre immediatamente della somma concessa a mutuo deve informarsi preventivamente dalla banca circa le modalità di

erogazione previste dalla tipologia di contratto prescelto, per evitare sorprese e, se necessario, **accordarsi con la banca fin dall'inizio per ottenere la concessione del prefinanziamento.**

Ricordiamo che sul prefinanziamento si pagano degli interessi a un tasso che potrebbe essere diverso da quello stabilito per il mutuo, quindi è opportuno parlarne con la banca.

Capitolo 7

L'accollo del mutuo

Sommario:

7.1 Acquistare un immobile ipotecato; **7.2** La convenienza dell'accollo per l'acquirente; **7.3** La responsabilità del venditore; **7.4** La convenienza dell'accollo per il venditore; **7.5** Accollo esterno e accollo interno.

7.1 - Acquistare un immobile ipotecato

Chi vuole farsi finanziare l'acquisto di un immobile sul quale è stata iscritta un'ipoteca a garanzia di un mutuo stipulato dal venditore, ha un'alternativa rispetto alla richiesta di un nuovo mutuo: l'accollo del mutuo già esistente.

Accollarsi significa assumere un obbligo. L'accollo del mutuo è dunque una dichiarazione con la quale una persona **si obbliga, nei confronti della banca, a pagare le rate successive (comprehensive del rimborso di capitale e interessi) fino alla scadenza del mutuo**, esattamente come avrebbe dovuto fare il debitore originario.

Con l'accollo l'acquirente dell'immobile **subentra nel mutuo già in corso**, quindi non deve pagare al venditore la somma corrispondente al capitale ancora da rimborsare, ma si impegna a pagare le rate future fino alla scadenza originariamente pattuita. Per l'acquirente **il risultato è lo stesso che otterrebbe con la stipula di un nuovo mutuo, ma il costo è inferiore**, perché non occorre iscrivere una nuova ipoteca.

Anche il venditore ha dei vantaggi, perché non deve estinguere anticipatamente il mutuo, eventualmente pagando la relativa penale, e non deve preoccuparsi della cancellazione dell'ipoteca. Il **venditore**, però, deve fare

attenzione a **ottenere la liberazione da parte della banca creditrice, perché in caso contrario rimane responsabile del pagamento del mutuo da parte dell'acquirente.**

Ricordiamo che **non tutti i mutui possono essere oggetto di accollo.** In alcuni casi il contratto prevede **l'obbligo di estinguere immediatamente il mutuo in caso di vendita dell'immobile ipotecato**, in altri casi l'accollo è subordinato al consenso della banca. Ciò avviene soprattutto nei mutui concessi a condizioni agevolate, come per esempio accade per i mutui concessi ai dipendenti della banca mutuante, o delle società appartenenti allo stesso gruppo. In questo caso è possibile che l'accollo sia consentito, ma a condizioni diverse rispetto a quelle originarie (cioè con un tasso di interesse più alto, o maggiori spese accessorie). In alcuni casi, comunque, una clausola che prevede l'obbligo di estinguere immediatamente il mutuo in caso di vendita dell'immobile ipotecato è contenuta anche in contratti di mutuo che non prevedono agevolazioni. È dunque importante controllare sempre attentamente il testo del mutuo prima di accordarsi per l'accollo.

7.2 - La convenienza dell'accollo per l'acquirente

Per verificare l'effettiva convenienza dell'accollo, bisogna **confrontare le condizioni del mutuo esistente**, e in primo luogo il tasso di interesse, con quelle che si potrebbero ottenere sul mercato stipulando un **nuovo mutuo**. Se il mutuo esistente è stato stipulato in un momento in cui i tassi erano più bassi (se si tratta di un mutuo a tasso fisso) oppure le banche applicavano uno "*spread*" più ridotto (nel caso del mutuo a tasso variabile), allora può essere conveniente accollarsi il vecchio mutuo anziché stipularne uno nuovo.

Ricordiamo comunque che **l'accollo comporta l'accettazione di tutte le condizioni contrattuali già stabilite nel contratto.** È quindi opportuno valutare attentamente, oltre al tasso di interesse, anche la durata residua e l'importo della rata, per essere sicuri che siano adatti alle proprie esigenze. Inoltre bisogna considerare che chi non è già cliente della banca che ha concesso il mutuo dovrà probabilmente aprire un nuovo conto corrente.

7.3 - La responsabilità del venditore

Il **venditore** può avere dei vantaggi dall'accollo, perché **non deve estinguere anticipatamente il mutuo e non deve preoccuparsi della cancellazione dell'ipoteca.**

Il venditore, però, **corre il rischio di rimanere obbligato in solido con l'acquirente** per il rimborso del mutuo e tutte le obbligazioni connesse. La banca, infatti, **non accetta di liberare il debitore originario**, se non dopo aver valutato la situazione patrimoniale e finanziaria dell'acquirente che si accolla il mutuo.

È dunque opportuno che il venditore si informi preventivamente presso la banca circa la possibilità di **ottenere la liberazione dal debito in seguito all'accollo**, perché in caso contrario rimarrebbe responsabile nei confronti della banca in caso di mancato pagamento delle rate da parte dell'acquirente (pur con possibilità di rivalersi verso quest'ultimo).

Teniamo presente che le banche di solito si riservano di **rilasciare la dichiarazione di liberatoria per il venditore soltanto dopo la stipula dell'atto di compravendita** contenente l'accordo per l'accollo del mutuo. Per non correre rischi, il venditore dovrebbe dunque **chiedere una lettera di liberazione anticipata**, condizionata all'accollo del debito da parte del futuro acquirente, previa istruttoria da parte della banca sulla situazione finanziaria e patrimoniale di questo.

7.4 - La convenienza dell'accollo per il venditore

L'accollo era molto diffuso negli scorsi anni, quando era normale che per l'estinzione anticipata di un mutuo fosse applicata una penale, e in più il mutuatario doveva farsi carico delle spese per la cancellazione dell'ipoteca. In tal caso, infatti, l'accollo del mutuo all'acquirente rappresentava un risparmio anche per il venditore.

Oggi la situazione è cambiata, perché in molti casi non sono più previste penali per l'estinzione anticipata del mutuo. Ricordiamo infatti che la penale per l'estinzione anticipata non è più prevista per i mutui stipulati dal 3 aprile 2007, se contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione, anche se non si tratta di prima casa, e addirittura di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche. Per i mutui stipulati dal 2 febbraio 2007 era già stata prevista l'eliminazione della penale, ma solo se erano destinati a finanziare l'acquisto dell'abitazione in cui l'acquirente intendeva trasferire la propria residenza, quindi i mutui *"prima casa"* (*decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40*).

Oggi, inoltre, la cancellazione dell'ipoteca avviene nella maggior parte

dei casi con la procedura cosiddetta “*automatica*”, senza stipula di un atto notarile, e le relative spese sono a carico della banca.

La convenienza all'accollo del mutuo da parte del venditore è dunque diminuita, soprattutto se si tratta di un privato.

Proporre all'acquirente l'accollo del mutuo può essere ancora interessante, invece, per le **imprese di costruzione**. In questo caso l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo stipulato per la costruzione dell'immobile deve essere necessariamente cancellata prima della vendita, o quantomeno contestualmente, e la procedura di cancellazione “*automatica*” dell'ipoteca, che richiede almeno trenta giorni dall'estinzione del debito, non risulta applicabile nella maggior parte dei casi (cioè quando l'estinzione del debito dovrebbe avvenire utilizzando il saldo del prezzo versato dall'acquirente).

La legge, infatti, **obbliga il costruttore a procedere alla cancellazione dell'ipoteca, o al suo frazionamento, prima della stipula del rogito definitivo**, e vieta espressamente al notaio di stipulare l'atto, in presenza di un'ipoteca, se non si è prima provveduto in tal senso (*art. 8, D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122*). La legge richiede che prima della vendita sia stipulato l'atto notarile di assenso alla cancellazione dell'ipoteca, oppure l'atto di frazionamento del mutuo e dell'ipoteca, quindi **non è più possibile procedere alla vendita in presenza di una semplice dichiarazione di quietanza con cui la banca dichiara che il debito è stato estinto**, e si impegna a rilasciare successivamente il consenso alla cancellazione formale dell'ipoteca. Per i fabbricati di nuova costruzione non è neppure possibile avvalersi della procedura di cancellazione “*automatica*” delle ipoteche. Il costruttore, dunque, deve essere in grado di **ottenere, prima della stipula del rogito definitivo** (anche pochi minuti prima, naturalmente) **la cancellazione dell'ipoteca dall'appartamento venduto, oppure il frazionamento in quote del mutuo originario e della relativa ipoteca, se l'acquirente intende accollarsi il mutuo.**

Per consentire l'accollo all'acquirente, il mutuo contratto per finanziare la costruzione dell'immobile deve essere frazionato sulle singole unità immobiliari.

7.5 - Accollo esterno e accollo interno

L'accollo del mutuo avviene normalmente nella forma dell'**accollo esterno**, cioè come contratto concluso tra il debitore e un terzo (normalmente l'acquirente dell'immobile), con il quale quest'ultimo si assume il debito

del primo, e viene data al creditore la possibilità di aderire all'accordo, rendendolo irrevocabile a suo favore (*art. 1273 del codice civile*).

Con l'adesione all'accollo il creditore rende irrevocabile l'assunzione di responsabilità del terzo, ma non libera necessariamente il debitore originario, che rimane obbligato in solido con il terzo. Si parla allora di **accollo cumulativo**.

Se invece il creditore dichiara espressamente di liberare il debitore originario, l'accollo viene definito **accollo privativo**. La semplice adesione del creditore all'accollo esterno comporta la liberazione del debitore originario solo se questa costituisce condizione espressa della stipulazione.

L'accollo può essere pattuito anche nella forma di **accollo interno**, che produce effetti soltanto nei rapporti tra debitore e terzo, senza che il creditore possa aderirvi.

Capitolo 8

La famiglia e il mutuo

Sommario:

8.1 Mutuo ipotecario e regime patrimoniale dei coniugi; **8.2** La comunione dei beni; **8.3** La separazione dei beni; **8.4** Il fondo patrimoniale; **8.5** Mutuo e fondo patrimoniale; **8.6** Lo scioglimento del fondo patrimoniale; **8.7** Mutuo e donazione; **8.8** Mutuo e successione.

8.1 - Mutuo ipotecario e regime patrimoniale dei coniugi

La proprietà dei beni immobili all'interno della famiglia è determinata dalla scelta del regime patrimoniale dei coniugi, e di questo bisogna dunque tenere conto per la stipula di un mutuo ipotecario.

Il regime patrimoniale dei coniugi può essere quello della comunione dei beni oppure della separazione dei beni. La comunione dei beni si chiama anche comunione legale, perché è il regime previsto dalla legge, in modo automatico, per le coppie che non fanno una scelta diversa.

Con la **comunione dei beni, tutto ciò che viene acquistato dai coniugi, o anche solo da uno di essi, è di proprietà comune**, salve alcune eccezioni specificamente indicate dalla legge.

Se i coniugi scelgono il regime della **separazione dei beni**, invece, **ogni bene rimane di proprietà di chi lo ha acquistato, e può essere di proprietà di entrambi se viene acquistato insieme**.

Con la comunione legale, insomma, tutto avviene in modo automatico, mentre con la separazione dei beni i coniugi possono decidere di volta in volta, in assoluta libertà, cosa vogliono che sia di proprietà comune.

Se un immobile è **acquistato in comunione dei beni** (contestualmente alla stipula del mutuo, o anche in precedenza), **la concessione di ipoteca a garanzia di un finanziamento richiede il consenso di entrambi i coniugi**, che devono dunque intervenire all'atto (in proprio o con una procura notarile), anche quando il mutuo è richiesto da uno solo di essi. In questo caso, il coniuge che non richiede il mutuo interviene all'atto in qualità di **terzo datore di ipoteca**, cioè consente l'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile di cui egli è comproprietario, a garanzia di un debito altrui (del proprio coniuge).

8.2 - La comunione dei beni

In Italia il regime legale dei rapporti patrimoniali tra i coniugi è la comunione dei beni. Ciò significa che **dal momento del matrimonio i coniugi sono automaticamente in regime di comunione legale dei beni**, a meno che scelgano espressamente il regime di separazione dei beni, con una dichiarazione fatta davanti a chi celebra il matrimonio, oppure con un atto pubblico notarile. Quindi, se gli sposi non dicono niente si trovano automaticamente in comunione dei beni, e tutto quello che acquisteranno dopo il matrimonio sarà di proprietà comune, con la sola eccezione dei beni espressamente considerati dalla legge come beni personali.

La comunione legale è stata **introdotta in Italia nel 1975, con la riforma del diritto di famiglia**, e non essendo stata ben armonizzata nel nostro sistema giuridico ha dato luogo a numerosi problemi interpretativi. Per questo, negli ultimi anni, si è manifestata da più parti la tendenza a non applicare questa forma di regolamentazione dei rapporti tra i coniugi, considerata ormai non più al passo coi tempi. Anche la giurisprudenza è sempre più propensa a ridurre la sfera di applicazione della comunione legale, per esempio allargando l'ambito dei beni considerati personali.

Il regime di comunione legale si applica a tutte le coppie che si sono sposate **dopo il 20 settembre 1975** (data di entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia), a meno che abbiano scelto espressamente la separazione dei beni. Ma **anche le coppie sposate prima di tale data si trovano in comunione legale, se nessuno dei due coniugi ha dichiarato di scegliere il regime di separazione dei beni entro il 15 gennaio 1978**. La giurisprudenza ha precisato che il regime di comunione legale instauratosi automaticamente tra i coniugi ha per oggetto anche i beni acquistati tra il 20 settembre 1975 e il 15 gennaio 1978.

Come abbiamo visto, rientrano nella comunione legale **tutti i beni ac-**

quistati dai coniugi, insieme o separatamente, dopo il matrimonio, ad eccezione dei beni personali (*art. 179 del codice civile*). Questi sono anzitutto i beni di cui ciascuno dei coniugi era già proprietario prima del matrimonio. Ma sono personali anche i beni ricevuti da uno dei coniugi in eredità (o legato) e per donazione, se non è specificato che sono attribuiti alla comunione, i beni di uso strettamente personale di ciascun coniuge (e i loro accessori), i beni che servono all'esercizio della professione di uno dei coniugi, i beni ottenuti a titolo di risarcimento del danno e la pensione attinente alla perdita della capacità lavorativa, totale o parziale. Sono personali, infine, tutti i beni acquistati con il prezzo del trasferimento di altri beni personali o con il loro scambio, purché questo sia espressamente dichiarato all'atto dell'acquisto.

Se si tratta di beni immobili, **l'esclusione dalla comunione deve risultare dall'atto di acquisto**, a cui deve partecipare anche l'altro coniuge per confermare espressamente che si tratta di beni acquistati con il prezzo del trasferimento di altri beni personali o il loro scambio, oppure che si tratta di beni che servono all'esercizio della professione o di uso strettamente personale.

Una regola particolare è prevista dalla legge per i **beni destinati all'esercizio dell'impresa** di uno dei coniugi costituita dopo il matrimonio (e gli incrementi dell'impresa costituita anche precedentemente). Questi beni, infatti, non sono compresi nella comunione al momento dell'acquisto, ma vi possono rientrare successivamente, solo se sono ancora presenti al momento dello scioglimento della comunione legale. Si parla infatti di comunione "*de residuo*" (*art. 178 del codice civile*).

Sono invece comuni le **aziende gestite da entrambi i coniugi e costituite dopo il matrimonio**. I **proventi dell'attività separata dei coniugi** e i **frutti dei beni personali** sono **comuni solo se non sono stati ancora consumati, cioè spesi, al momento dello scioglimento della comunione legale** (*art. 177 del codice civile*).

L'**ordinaria amministrazione** dei beni della comunione legale spetta **disgiuntamente** a ciascuno dei coniugi, quindi è sufficiente la firma di uno di essi, mentre per la **straordinaria amministrazione** (compresa la stipula di contratti di locazione, affitto o comodato) occorre la **firma congiunta di entrambi i coniugi**.

La straordinaria amministrazione comprende naturalmente gli atti di vendita dei beni della comunione. Gli atti di straordinaria amministrazione compiuti da un coniuge senza il consenso dell'altro, e da questo non

convalidati, sono annullabili solo se riguardano beni immobili o beni mobili registrati. L'annullamento può essere richiesto entro un anno dalla data in cui l'altro coniuge ha avuto conoscenza dell'atto, e comunque entro un anno dalla sua trascrizione in un pubblico registro. Se gli atti riguardano beni mobili non registrati, il coniuge che li ha compiuti deve ricostituire la comunione nello stato in cui si trovava, e se non è possibile deve pagare una somma equivalente.

La **comunione legale si può sciogliere in qualsiasi momento** per volontà dei coniugi, con un apposito atto notarile. Da quel momento si instaura il regime della separazione dei beni, ma solo per i beni acquistati successivamente; **i beni precedentemente acquistati restano in comunione ordinaria tra i coniugi fino a che non si procede alla divisione.**

La comunione legale si scioglie automaticamente in caso di divorzio, separazione personale, fallimento di uno dei coniugi, e ovviamente in seguito alla morte di uno dei coniugi. In alcuni casi lo scioglimento può essere pronunciato anche dal giudice, su richiesta di uno solo dei coniugi.

8.3 - La separazione dei beni

Per evitare l'applicazione automatica del regime di comunione legale, e scegliere quindi la separazione dei beni, è necessaria una apposita **dichiarazione di volontà da parte di entrambi i coniugi, che può essere fatta direttamente al momento della celebrazione del matrimonio** oppure con un **atto pubblico notarile.**

L'atto notarile con cui si sceglie il regime di separazione dei beni può essere stipulato **prima di sposarsi** (e quindi avrà effetto dalla data del matrimonio) oppure **dopo il matrimonio** (e allora ha effetto solo dal momento dell'atto, mentre i beni acquistati in precedenza rimangono comuni).

In seguito a questa scelta, i coniugi si trovano in regime di **separazione dei beni**, cioè ciascuno è proprietario esclusivo di tutti i beni acquistati.

Questo regime consente una **maggiore flessibilità** nelle scelte economiche della famiglia, **anche sotto il profilo fiscale**, e viene generalmente preferito da chi svolge un'attività di lavoro autonomo. La scelta del regime di separazione dei beni, infatti, **non impedisce di acquistare in comune uno o più beni specificamente individuati**, senza alcuna limitazione.

8.4 - Il fondo patrimoniale

La presenza di un fondo patrimoniale può condizionare la concessione

del mutuo, e soprattutto richiede una particolare attenzione nella stipula dell'atto, in relazione alla concessione dell'ipoteca.

Negli ultimi anni, il fondo patrimoniale si è sempre più diffuso quale forma di **difesa del patrimonio personale e della famiglia contro i rischi derivanti dall'attività lavorativa** ed è sempre di più una priorità per **imprenditori, amministratori, professionisti e dirigenti**.

Come è noto, **l'imprenditore individuale risponde dei debiti relativi alla propria attività con tutto il suo patrimonio**, e così il socio di società di persone. Chi gestisce l'azienda attraverso una **società di capitali** (srl o spa), pur non rispondendo direttamente dei debiti, deve spesso rilasciare **fidejussioni e garanzie personali**, e può essere chiamato a rispondere in proprio quale **amministratore**. Il **professionista** è esposto a richieste di risarcimento da parte dei clienti, specialmente se è membro di un **collegio sindacale**, e anche chi ha un **incarico dirigenziale**, in un'impresa o un ente pubblico, è oggi gravato da responsabilità crescenti.

Queste esigenze di sicurezza possono essere soddisfatte dal fondo patrimoniale, che negli ultimi anni si è sempre più diffuso.

Il fondo patrimoniale è un **vincolo costituito, con atto notarile, su alcuni beni, che vengono destinati a far fronte ai bisogni della famiglia**. Questi bisogni comprendono, oltre alle necessità primarie, anche il mantenimento del tenore di vita liberamente scelto dai coniugi. La legge dispone che **i beni compresi nel fondo patrimoniale e i loro redditi non sono soggetti a esecuzione forzata per i debiti che il creditore sapeva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia**. Tra questi rientrano sicuramente tutti i debiti contratti nell'esercizio di un'impresa commerciale o comunque di un'attività professionale, ma anche, secondo l'opinione prevalente, i debiti derivanti da obblighi di risarcimento dei danni, da sanzioni penali o amministrative, e persino i debiti tributari. Nei confronti del fisco, però, rimane qualche dubbio, perché alcune sentenze hanno ritenuto che la presenza del fondo non sia opponibile all'amministrazione finanziaria.

Il beneficio riguarda tutti i debiti estranei ai bisogni della famiglia, **anche se anteriori alla costituzione del fondo patrimoniale**, fatto salvo, in questo caso, l'esperimento dell'azione revocatoria fallimentare (entro due anni dalla costituzione del fondo) o ordinaria (entro cinque anni dalla costituzione del fondo). In ogni caso i coniugi devono dimostrare che il creditore sapeva che il debito era stato contratto per scopi estranei ai bisogni della famiglia.

Il fondo, comunque, **non può mai essere utilizzato per sottrarsi al pagamento di debiti già contratti**. Un simile tentativo, infatti, potrebbe avere rilevanza penale, soprattutto se si tratta di debiti fiscali o nei confronti dello Stato.

Il fondo patrimoniale è destinato a **tutelare le esigenze della famiglia**, e da qui deriva la principale limitazione al suo utilizzo: **per costituire un fondo patrimoniale occorre essere sposati**. Le coppie di fatto non sono state prese in considerazione dal legislatore.

Il fondo patrimoniale **può essere costituito sui beni di proprietà di uno solo dei coniugi o di entrambi**. Di solito è utilizzato per gli immobili (case, fabbricati di ogni genere, terreni edificabili o agricoli), ma può comprendere titoli di credito (per esempio azioni di spa, ma non quote di srl) o beni mobili registrati (autoveicoli, imbarcazioni, aeromobili). La costituzione del fondo **non comporta il trasferimento dei beni, che restano intestati a chi ne era già proprietario**.

In qualsiasi momento è **possibile comprendere altri beni nel fondo patrimoniale già costituito**, stipulando un nuovo atto notarile.

Al momento della costituzione del fondo, ciascun coniuge **può scegliere se rimanere proprietario esclusivo dei propri beni, limitandosi a sottoporli a vincolo, oppure donarne la metà al proprio coniuge**. Sotto il profilo fiscale conviene sempre costituire il fondo patrimoniale senza trasferire la proprietà dei beni che ne fanno parte. In questo modo, infatti, si pagano le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, come è stato definitivamente chiarito dall'amministrazione finanziaria.

8.5 - Mutuo e fondo patrimoniale

L'amministrazione ordinaria dei beni del fondo patrimoniale spetta **a entrambi i coniugi disgiuntamente, secondo le regole della comunione legale**. È però necessario il **consenso di entrambi i coniugi per il compimento di determinate operazioni**, anche se il proprietario è uno solo di essi.

In particolare, occorre sempre il consenso di entrambi i coniugi per **la concessione di ipoteca sui beni costituiti in fondo patrimoniale**, così come per tutti gli atti dispositivi, quali per esempio la vendita dei beni, oppure la costituzione di un diritto di usufrutto.

Ricordiamo anche che se nella famiglia ci sono figli di minore età, la concessione di ipoteca sui beni compresi nel fondo patrimoniale deve

essere autorizzata dal tribunale. Questa regola, però, può essere derogata inserendo nell'atto costitutivo del fondo una clausola che consente di disporre dei beni senza bisogno dell'autorizzazione del tribunale, anche in presenza di figli minori. In questo caso è possibile **stipulare un mutuo**, concedendo quale garanzia un'ipoteca sui beni personali compresi nel fondo patrimoniale, oppure **venderli** liberamente, senza autorizzazione giudiziale.

8.6 - Lo scioglimento del fondo patrimoniale

In alcuni casi particolari, le banche non concedono mutui garantiti da beni compresi nel fondo patrimoniale, di conseguenza si pone il problema dello **scioglimento del fondo, totale o parziale** (cioè limitato a uno o più beni, lasciando invariato il vincolo su tutti gli altri beni compresi nel fondo).

La legge non prevede espressamente la cessazione consensuale del fondo patrimoniale. L'art. 171 del codice civile, infatti, elenca quali cause di cessazione del fondo soltanto l'annullamento, lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Sono quindi stati avanzati dubbi sulla possibilità di scioglierlo per volontà dei coniugi. Anche la giurisprudenza di merito si è espressa in modo contrastante.

La Corte di Cassazione ha però preso posizione **ammettendo lo scioglimento consensuale del fondo patrimoniale da parte dei coniugi** che l'hanno istituito (*sentenza 8 agosto 2014, n. 17811*), in conformità con quanto già in precedenza affermato dal Tribunale di Milano (*decreto del 6 marzo 2013*).

La suprema corte non ritiene dunque tassativa l'elencazione di cui all'art. 171 del codice civile, poiché il fondo patrimoniale è comunque una convenzione matrimoniale, e pertanto è assoggettato alla relative norme, tra cui gli artt. 162 e 163 del codice civile che ne disciplinano modifica e risoluzione. Bisogna inoltre considerare il fatto che i coniugi potrebbero pervenire ad un risultato analogo a quello determinato dallo scioglimento consensuale alienando i beni compresi nel fondo patrimoniale.

La Corte di Cassazione ha comunque precisato che **se i coniugi hanno figli minorenni, anche solo nati, per sciogliere il vincolo occorre anche il loro consenso**, e che essi devono essere **rappresentati da un curatore speciale**, a tal fine nominato e autorizzato dal giudice tutelare.

8.7 - Mutuo e donazione

Gli immobili che sono stati oggetto di donazione possono essere offerti in garanzia per la stipula di un mutuo ipotecario, ma spesso le banche non si ritengono sufficientemente tutelate, quindi potrebbero esserci problemi per ottenere il mutuo.

La donazione è lo strumento previsto dalla legge per trasferire beni o diritti a titolo gratuito, con l'intento di beneficiare il destinatario, e può godere di un regime fiscale agevolato, soprattutto se si tratta di una donazione tra genitori e figli, o comunque discendenti in linea retta. Dobbiamo però fare attenzione a come viene utilizzata, perché potrebbe avere anche conseguenze spiacevoli, soprattutto quando si tratta di beni immobili.

La donazione non comporta un acquisto definitivo della proprietà. Proprio perché si tratta di un regalo, **il legislatore considera la donazione come qualcosa di provvisorio**, che può essere rimesso in discussione fino alla morte del donante, e anche oltre, nell'ambito della successione. In particolare, per quanto riguarda i beni immobili, la donazione è molto diversa dalla vendita, nella quale il pagamento del prezzo rende il **trasferimento definitivo e inoppugnabile**, fatti salvi alcuni casi particolari.

La donazione, anzitutto, può essere **revocata** dal donante **per ingratitudine, oppure in caso di sopravvenienza di figli**.

La prima ipotesi è piuttosto rara, dato che è ammessa solo quando il donatario si è reso colpevole, verso il donante, di calunnia, di ingiuria grave o di un grave danno al suo patrimonio, gli ha rifiutato gli alimenti o addirittura ha ucciso o tentato di uccidere il donante oppure un suo ascendente o discendente.

L'ipotesi della sopravvenienza di figli è invece più concreta, perché per sopravvenienza non si intende solo la nascita di altri figli del donante, ma anche la presenza di figli concepiti prima della donazione, di cui il donante non era a conoscenza, e riconosciuti nei due anni successivi. Grazie al progresso tecnico e scientifico, l'accertamento della paternità è oggi molto più facile, dunque la sopravvenienza di figli è una possibilità di cui non si può fare a meno di tenere conto. Inoltre, la Corte Costituzionale ha stabilito che la revocazione della donazione deve essere consentita anche in caso di sopravvenienza di un figlio naturale, senza limiti di tempo (*sentenza n. 250 del 3 luglio 2000*).

Ma soprattutto la donazione, proprio per l'assenza di un corrispettivo, **può essere rimessa in discussione nell'ambito della futura successione**.

Gli **eredi** che dovessero risultare danneggiati dalla generosità del defunto **potranno impugnare la donazione entro dieci anni dalla morte**. Il nostro ordinamento giuridico, infatti, prevede che in seguito alla morte di una persona, al coniuge e ai figli del defunto sia in ogni caso riservata una certa quota del suo patrimonio, indipendentemente dalla sua volontà e anche contro la sua volontà. In mancanza di figli, una quota è riservata anche ai genitori del defunto, se sono ancora in vita. Esistono dunque alcuni soggetti, chiamati legittimari o **eredi necessari**, a cui la legge vuole che vada almeno una parte dell'eredità. Per questo motivo, in presenza di eredi necessari, molti ritengono superfluo fare testamento, quando non hanno esigenze particolari da soddisfare.

Ma cosa succede se il defunto si è spogliato in tutto o in parte dei suoi beni prima della morte? Se ciò è avvenuto con la vendita dei beni, la legge non se ne preoccupa, perché nel patrimonio del defunto sono usciti dei beni ma è entrato del denaro, che teoricamente dovrebbe essere stato impiegato nell'acquisto di qualcos'altro, oppure essere ancora presente al momento della successione. Resta salva, naturalmente, la possibilità di dimostrare che la vendita dissimulava una donazione, perché il prezzo non era stato pagato.

Se invece il defunto ha disposto in vita dei propri beni mediante donazione, la legge predispone alcuni strumenti di tutela per gli eredi necessari, che esercitando l'azione di riduzione possono **riacquistare la proprietà dei beni donati dal defunto**, anche quando nel frattempo questi sono stati ulteriormente venduti a un terzo.

Chi riceve la donazione può correre questo rischio. Al massimo dovrà restituire una cosa che non ha pagato, quindi non subirà alcun danno. Il problema sorge quando il donatario vuole rivendere l'immobile ricevuto in donazione, oppure chiedere un mutuo garantito da ipoteca. La legge, infatti, prevede che **anche i successivi acquirenti siano pregiudicati dall'eventuale riduzione della donazione**, e naturalmente chi paga per acquistare un immobile non è disposto a correre rischi. Lo stesso vale per la banca che concede il mutuo, perché in seguito all'esercizio dell'azione di riduzione gli immobili sono restituiti liberi da ipoteche. L'immobile che è stato oggetto di donazione potrebbe dunque rimanere **“bloccato” fino a dieci anni dopo la morte del donante**.

Dopo la morte del donante gli eredi possono rinunciare all'azione di riduzione, quindi se sono tutti d'accordo il problema è risolto. **Fino a che il donante è in vita, invece, la legge non ammette questa rinuncia.**

Se anche gli eredi dovessero sottoscrivere **una dichiarazione in tal senso sarebbe considerata nulla**, e quindi priva di valore.

Una soluzione spesso utilizzata nella pratica è quella di **risolvere la donazione**, ritrasferendo l'immobile al donante che potrebbe poi venderlo o ipotecarlo. L'Agenzia delle entrate ha riconosciuto che alla risoluzione delle donazione, quando avviene senza corrispettivo, si applicano le **imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di 200 euro ciascuna**, anziché in misura proporzionale, come avveniva in precedenza (*risoluzione n. 20/E del 14 febbraio 2014*). Ciò rende sicuramente più agevole questa soluzione. Se invece per la risoluzione dell'atto di donazione fosse previsto il pagamento di un corrispettivo, si applicherebbe invece l'imposta di registro proporzionale (*art. 28, secondo comma, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131*).

In alternativa si potrebbe chiedere al donante di garantire con una **fideiussione** bancaria o assicurativa i danni che potrebbe subire l'acquirente per l'esercizio dell'azione di riduzione. Anche questa soluzione, però, non è esente da dubbi. Ecco perché la donazione non dovrebbe mai essere utilizzata in modo disinvolto al di fuori del suo campo specifico di applicazione.

In Italia, però, la legge ha introdotto soltanto un **limite di vent'anni dalla donazione, trascorso il quale sono definitivamente fatti salvi i diritti dei terzi acquirenti dei beni oggetto di donazione, e restano ferme le ipoteche iscritte sugli stessi** (*art. 563 del codice civile, modificato dall'art. 2 del decreto legge 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla legge 14 maggio 2005, n. 80*). In linea di principio si tratta di una scelta epocale, che ha fatto molto discutere, ma sul piano pratico queste regole non risolvono molti problemi.

Rimane dunque la possibilità di impugnare la donazione, e rimane il divieto dei patti successori, che vietano la rinuncia preventiva all'impugnazione, ma i terzi che acquistano l'immobile o iscrivono l'ipoteca possono stare tranquilli quando sono passati vent'anni dalla donazione.

Dopo vent'anni, infatti, gli eredi legittimi possono rivolgersi solo a chi aveva ricevuto la donazione, che deve a risarcirli in denaro. Certo, è meglio che niente. Un termine slegato dalla morte del donante, per quanto lungo, è senz'altro un passo in avanti. Ma vent'anni sono davvero tanti, e tutti sappiamo che i problemi si presentano di solito con donazioni molto più recenti.

I vent'anni, inoltre, possono essere prorogati con un atto di opposizione

alla donazione da parte del coniuge o dei parenti in linea retta del donante, che in questo modo si riservano di agire contro tutti i successivi acquirenti dei beni donati anche dopo il ventennio. Questo atto di opposizione deve essere notificato al donante e trascritto nei registri immobiliari, e deve essere rinnovato ogni vent'anni. Gli aventi diritto possono rinunciare all'opposizione, ma attenzione, perché questa rinuncia impedisce di prolungare il termine oltre i vent'anni, ma non può mai consentire di ridurlo al di sotto di tale durata minima.

8.8 - Mutuo e successione

In caso di morte del mutuatario, **anche il debito per la restituzione del mutuo si trasmette agli eredi**, come tutti i debiti del defunto.

Gli eredi, dunque, sono obbligati al pagamento delle rate con la periodicità prevista dal contratto. L'obbligazione è definita "*solidale*", perché **ciascuno degli eredi è obbligato nei confronti della banca per l'intera somma dovuta**, quindi la banca può rivolgersi anche a uno solo di essi per ottenere il pagamento.

Nei rapporti interni tra gli eredi, invece, ciascuno è obbligato in proporzione alla propria quota di eredità, quindi nel caso in cui fosse costretto a pagare l'intera somma alla banca, può rivalersi nei confronti degli altri coeredi.

Il debito residuo del mutuo deve essere **inserito tra le passività nella dichiarazione di successione**, e pertanto riduce il valore complessivo dell'asse ereditario, sul quale si paga l'imposta di successione.

Ricordiamo che i chiamati all'eredità non sono obbligati ad accettarla, quindi possono scegliere di non diventare eredi, attraverso la **rinuncia all'eredità**. Nel caso in cui il patrimonio ereditario risultasse inferiore ai debiti del defunto, i chiamati all'eredità possono dunque rinunciare, in modo di non essere obbligati a pagare i debiti. Ciò vale anche per il debito derivante dal mutuo (o dai mutui) contratto dal defunto.

In caso di dubbi sull'entità del patrimonio ereditario, e sull'ammontare dei debiti, gli eredi possono inoltre tutelare il proprio patrimonio personale attraverso l'**accettazione dell'eredità con beneficio di inventario**. Chi accetta l'eredità con beneficio di inventario non corre il rischio di dover pagare i debiti del defunto di tasca propria, perché ne risponde soltanto fino a concorrenza del valore complessivo dell'attivo ereditario, cioè dei beni lasciati dal defunto.

Capitolo 9

La sospensione delle rate

Sommario:

9.1 Il fondo di solidarietà per i mutui sulla prima casa; **9.2** L'accordo tra Abi e associazioni dei consumatori; **9.3** La moratoria per le piccole e medie imprese; **9.4** Le iniziative delle banche.

9.1 - Il fondo di solidarietà per i mutui sulla prima casa

Il fondo di solidarietà per i mutui sulla prima casa, istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e la Consap, consente dal 27 aprile 2013 la **sospensione fino a 18 mesi dell'intera rata per l'acquisto dell'abitazione principale**.

Il fondo di solidarietà consente ai titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate al verificarsi di **determinate situazioni di temporanea difficoltà**, destinate ad incidere negativamente sul reddito complessivo del nucleo familiare (*art. 2, commi 475 e seguenti, della legge n. 244 del 24 dicembre 2007*).

Il fondo sostiene i costi relativi agli interessi maturati sul debito residuo durante il periodo della sospensione. In pratica il fondo ripagherà alla banca il tasso di interesse applicato al mutuo con esclusione della componente di "spread".

La **domanda di sospensione** deve essere presentata direttamente presso la banca, con la modulistica ufficiale aggiornata resa disponibile sul sito www.dt.tesoro.it e sul sito www.consap.it.

La banca, effettuati gli adempimenti di competenza, inoltra l'istanza a CONSAP che, verificati i presupposti, rilascia il nulla osta alla sospensione del pagamento delle rate del mutuo. La banca, acquisito il nulla osta di CONSAP, comunica all'interessato la sospensione dell'ammortamento del mutuo.

L'ammissione al beneficio è subordinata a **uno dei seguenti eventi riferiti al beneficiario**, intervenuti successivamente alla stipula del mutuo e nei tre anni antecedenti alla richiesta di ammissione al beneficio:

- a) **cessazione del rapporto di lavoro subordinato** a eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa, con attualità dello **stato di disoccupazione**;
- b) **cessazione dei rapporti di lavoro** di cui all'articolo 409, n. 3 del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa, con attualità dello stato di disoccupazione;
- c) **morte o riconoscimento di handicap grave**, ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero di **invalidità civile non inferiore all'80 per cento**.

In caso di mutuo cointestato, gli eventi possono riferirsi anche ad uno solo dei mutuatari.

Potete trovare altre indicazioni sui requisiti e le modalità per richiedere la sospensione nel decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 22 febbraio 2013, n. 37.

9.2 - L'accordo tra Abi e associazioni dei consumatori

La moratoria sui mutui prevista dalla legge di stabilità per il 2015, estesa agli anni 2015-2017, si affianca al fondo di solidarietà gestito da ministero dell'Economia e Consap, già in vigore dal 2013, con lo scopo di permettere la **sospensione delle rate per chi si trovi in difficoltà**.

Il fondo ministeriale interviene solo a favore di chi ha perso definitivamente il lavoro, e permette di sospendere tutta la rata fino a 18 mesi, men-

tre la nuova moratoria, **destinata a chi non ha i requisiti per accedere al fondo**, allarga la platea dei beneficiari, ma limita a **12 mesi il periodo massimo di sospensione**.

Il funzionamento della moratoria è stato definito dall'accordo firmato tra l'Associazione Bancaria Italiana (Abi) e le associazioni dei consumatori il 31 marzo 2015.

Chi ha in corso un mutuo stipulato per finanziare l'acquisto dell'abitazione principale (sono dunque escluse le seconde case) **può sospendere per un massimo di 12 mesi, e per una sola volta, il rimborso della quota capitale delle rate mensili**, continuando a pagare soltanto gli interessi, senza applicazione di commissioni, né di interessi di mora. Alla scadenza del periodo di sospensione, l'ammortamento riprende regolarmente, pertanto la durata del mutuo risulta prolungata di un periodo corrispondente alla sospensione.

Si può chiedere la sospensione delle rate in caso di **perdita del posto di lavoro, morte o infortunio grave, ma anche se si è verificata una sospensione o riduzione dell'orario di lavoro a causa della crisi per almeno 30 giorni consecutivi** (anche quando il datore di lavoro ha chiesto l'ammissione ad ammortizzatori sociali come cassa integrazione, mobilità, o anche contratti di solidarietà). La presenza dei requisiti deve essere provata, al momento della richiesta, producendo la documentazione fornita dall'impresa.

La richiesta va presentata alla banca **entro il 31 dicembre 2017**. La banca deve a rispondere entro 20 giorni lavorativi.

Chi ha già goduto in passato di un periodo di sospensione, può accedere alla nuova moratoria solo se sono trascorsi almeno 24 mesi dall'avvio dell'istruttoria precedente e soltanto fino al raggiungimento di 12 mesi complessivi di sospensione delle rate.

Sono esclusi dalla possibilità di sospensione i mutuatari che hanno maturato un ritardo nel pagamento delle rate superiore ai 90 giorni, oppure sono già decaduti dal beneficio del termine. Nessuna possibilità anche quando è stata dichiarata la risoluzione del contratto di mutuo o è stata avviata una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato.

Se al momento della richiesta il cliente ammesso alla moratoria è in ritardo nel pagamento di una, due o tre rate, queste faranno parte delle 12 totali per cui scatta la sospensione.

Non è possibile chiedere la sospensione neppure quando è stata stipulata

una **polizza assicurativa a copertura della perdita o riduzione del lavoro**, se questa copre le rate che potrebbero essere oggetto di sospensione.

Ricordiamo che la sospensione può essere richiesta anche per i mutui oggetto di cartolarizzazione o di emissioni obbligazionarie garantite, per i mutui che sono stati oggetto di portabilità e per quelli accollati a seguito di un frazionamento. Si applica inoltre ai prestiti personali o finalizzati (credito al consumo), esclusi i prestiti revolving, con durata superiore ai 24 mesi.

9.3 - La moratoria per le piccole e medie imprese

La sospensione delle rate è prevista anche a favore delle **piccole e medie imprese**, in seguito all'accordo siglato il 31 marzo 2015 tra l'Associazione Bancaria Italiana (Abi) e le associazioni d'impresa: Agci, Confcooperative, Legacoop riunite in Alleanza delle Cooperative Italiane; Cia Clai; Col-diretti; Confagricoltura; Confapi; Confedilizia; Confetra; Confindustria; Cna, Confartigianato, Confersercenti, Confcommercio, Casartigiani riunite in Rete Imprese Italia. L'accordo consente di sospendere anche i finanziamenti che hanno già beneficiato di tale strumento negli anni passati, con la sola esclusione di quelli per i quali la sospensione è stata richiesta nei 24 mesi precedenti.

L'Accordo resterà in vigore **fino al 31 dicembre 2017** e prevede, tra l'altro, la possibilità per tutte le piccole e medie imprese "*in bonis*" di **sospendere per 12 mesi la quota capitale delle rate di mutui e leasing immobiliari**, anche agevolati o perfezionati con cambiali, e di **allungare il piano di ammortamento dei mutui e le scadenze del credito a breve termine e del credito agrario**.

9.4 - Le iniziative delle banche

Al di là di quanto prevedono la legge e gli accordi collettivi, alcune banche negli scorsi anni hanno cominciato a introdurre, di propria iniziativa, nei contratti di mutuo alcune **clausole "di flessibilità"** che consentono al mutuatario di chiedere la **sospensione del pagamento delle rate** per un determinato periodo senza dover dimostrare la presenza di particolari situazioni di difficoltà. Nel periodo di sospensione delle rate continuano a maturare gli interessi, che sono poi pagati insieme alle rate successive, con conseguente allungamento del periodo di rimborso del mutuo.

Di solito queste clausole consentono al mutuatario di **sospendere il pa-**

gamento delle rate per un periodo massimo di sei mesi consecutivi, anche più volte, a condizione che siano trascorsi almeno sei mesi tra la fine di un periodo di sospensione e l'inizio di un altro.

Un'altra opzione di flessibilità che può essere prevista nei contratti di mutuo è la **variazione della durata**. In presenza di questa clausola, il mutuatario può chiedere di allungare (o anche ridurre) la durata del finanziamento, di solito per un periodo massimo di 5 o di 10 anni.

Tutte queste opzioni derivano da clausole inserite nei contratti di mutuo al momento della stipula, quindi per verificare queste possibilità occorre **esaminare il testo del mutuo**.

Capitolo 10

Le tasse sul mutuo

Sommario:

10.1 L'imposta sostitutiva; **10.2** La detrazione fiscale degli interessi; **10.3** Il mutuo per costruzione o ristrutturazione; **10.4** Prezzo, mutuo e spese accessorie.

10.1 - L'imposta sostitutiva

Il mutuo concesso da una banca, purché sia di **durata superiore a 18 mesi**, è soggetto a un'imposta che si applica in percentuale sulla somma erogata, e sostituisce le ordinarie imposte di registro, ipotecarie e di bollo che sarebbero dovute in caso di mutuo concesso da un privato, quindi viene definita come **imposta sostitutiva**.

Fino al 23 dicembre 2013 l'applicazione dell'imposta sostitutiva era automatica, per tutti i finanziamenti bancari. Dal 24 dicembre 2013, invece, **l'imposta sostitutiva si applica solo in seguito a una specifica opzione espressa dalla banca nel contratto di mutuo** (*art. 17, primo comma, del Dpr 29 settembre 1973, n. 601, come modificato dall'art. 12, quarto comma, del decreto legge 23 dicembre 2013, n. 145*).

Poiché l'imposta sostitutiva è di solito vantaggiosa rispetto alle imposte ordinarie, è importante verificare che nel contratto di mutuo sia contenuta espressamente questa specifica opzione.

L'imposta sostitutiva è pari allo **0,25% dell'importo del mutuo**, con la sola eccezione dei mutui destinati a finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa, intendendo come tale l'abitazione per cui non ricorrono i requisiti di "prima casa" ai fini delle agevolazioni sulle imposte di registro e l'Iva. Ai mutui concessi per finanziare l'acquisto o la ristruttu-

razione di una seconda casa l'imposta sostitutiva si applica con un'aliquota pari al **2% dell'importo del mutuo**.

L'aliquota ordinaria dello **0,25%** si applica quindi ai mutui concessi per finanziare l'acquisto o la ristrutturazione della "**prima casa**", ma anche a tutti i mutui che hanno una **diversa finalità**, purché **non siano destinati all'acquisto o ristrutturazione della seconda casa del mutuatario**. Dal primo gennaio 2008, in caso di mutuo contratto per l'acquisto di un'abitazione, perché sia applicata l'aliquota dello 0,25% la sussistenza delle condizioni per l'agevolazione prima casa deve risultare da una **dichiarazione espressa della parte mutuataria**, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo. Sempre dal primo gennaio 2008, in caso di mutuo contratto per l'acquisto della prima casa, **la successiva perdita delle agevolazioni prima casa sull'acquisto comporta anche l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 2% sul mutuo**, dato che questo risulta, da fatto, stipulato per finanziare l'acquisto di una seconda casa. In tal caso è dunque dovuta la differenza tra l'imposta pagata (0,25%) e quella da pagare (2%), oltre alla sanzione (pari al 30% dell'imposta dovuta) e agli interessi legali (*art. 1 comma 160 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 - legge finanziaria 2008*).

L'estinzione anticipata del mutuo non fa perdere le agevolazioni fiscali, neppure se avviene prima che siano trascorsi diciotto mesi dalla sua stipula. Una circolare congiunta dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia del territorio ha infatti chiarito definitivamente che anche in questo caso non si deve pagare alcuna imposta aggiuntiva (*Circolare n. 6 del 14 giugno 2007*).

10.2 - La detrazione fiscale degli interessi

Tra le agevolazioni fiscali concesse a chi compra l'abitazione principale rientra anche la **detraibilità degli interessi passivi** pagati sul mutuo destinato a finanziarne l'acquisto.

Chi ha contratto un **mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale**, propria o di suoi familiari, può detrarre dalle imposte sui redditi relative all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il **19% degli interessi passivi** e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, **sino ad un importo di 4.000 euro**. Il risparmio che si può ottenere può arrivare quindi a **760 euro per ogni anno** di durata del mutuo (fino al 31 dicembre 2007 la detrazione massima era di 3.615,20 euro, che corrispondeva a un risparmio di 686,98 euro annui).

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di

mutuo, il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

L'Agenzia delle entrate ha precisato che quando l'importo del mutuo è superiore al prezzo di acquisto dell'immobile indicato nel rogito, **non è possibile portare in detrazione l'intero importo degli interessi pagati, ma solo la parte corrispondente al prezzo dichiarato per l'acquisto dell'immobile** (*circolare n. 15/E del 2005*). Per esempio, con un mutuo di 100.000 euro e un prezzo di acquisto di 90.000 euro, pari al 90% dell'importo del mutuo, se nell'arco dell'anno abbiamo pagato interessi per 3.500 euro potremo calcolare la detrazione solo sul 90% degli interessi, cioè 3.150 euro, quindi avremo diritto a una detrazione di 598,50 euro anziché di 665 euro.

La detrazione degli interessi passivi del mutuo **non è collegata all'eventuale richiesta delle agevolazioni prima casa nell'atto di acquisto** dell'immobile, quindi è ammessa anche quando non sono state chieste le agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

La detrazione fiscale deve essere **ripartita tra tutti gli intestatari del mutuo**, quindi ciascuno di essi può detrarre dalle imposte solo la propria quota di interessi. Se però **il mutuo è intestato a entrambi i coniugi e uno di essi è fiscalmente a carico dell'altro**, la detrazione spetta a quest'ultimo per l'intero.

Tra gli **oneri accessori detraibili** rientrano l'imposta sostitutiva applicata sul mutuo, l'imposta per l'iscrizione di ipoteca, le spese di istruttoria e di perizia e le spese notarili sostenute per la stipula del mutuo. Non è invece ammessa la detrazione, tra gli oneri accessori, delle spese relative all'assicurazione dell'immobile, anche se è richiesta dalla banca per la concessione del mutuo. Gli oneri accessori **sono detraibili solo nell'anno** in cui sono state sostenute le relative spese, e non successivamente.

La detrazione fiscale degli interessi è ammessa quando ricorrono questi requisiti:

1) l'immobile deve essere acquistato dal mutuatario.

Non è possibile, dunque, usufruire della detrazione se chi contrae il mutuo è un soggetto diverso dall'acquirente dell'immobile, anche se familiare. L'Agenzia delle entrate ritiene che la detrazione degli interessi passivi spetti anche a chi ha acquistato solo la **nuda proprietà** dell'immobile, gravato da usufrutto a favore di altra persona, **ma non a chi acquista l'usufrutto**, anche se l'immobile viene destinato a sua abitazione principale.

2) L'immobile deve essere destinato ad abitazione principale del mutuatario o di un suo familiare entro un anno dall'acquisto.

L'abitazione principale è quella in cui il mutuatario o i suoi familiari dimorano abitualmente. Per familiari si intendono il **coniuge**, i **parenti entro il terzo grado** e gli **affini entro il secondo grado**.

In caso di separazione personale dei coniugi, il coniuge separato rientra tra i familiari fino alla sentenza di divorzio. Dopo il divorzio, la detrazione viene riconosciuta al mutuatario che ha trasferito la propria dimora abituale se l'immobile continua ad essere l'abitazione principale dei figli.

La detrazione **non spetta per i periodi di imposta successivi a quello durante il quale è variata la dimora abituale**, ma non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro, né delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.

La destinazione del mutuo all'acquisto dell'abitazione principale **può risultare dall'atto di mutuo o dall'atto di acquisto dell'immobile**, oppure da un'attestazione rilasciata dalla banca. Se la banca non rilascia l'attestazione il contribuente può ricorrere alla **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, dichiarando che il mutuo è stato contratto per l'acquisto dell'abitazione principale.

3) L'acquisto dell'immobile deve essere avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo.

Se viene acquistata un'unità immobiliare oggetto di **lavori di ristrutturazione edilizia**, comprovati da concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere **dalla data in cui l'appartamento è adibito a dimora abituale**, e comunque **entro due anni dall'acquisto**.

Se l'unità immobiliare acquistata è concessa in locazione a terzi, la detrazione spetta a condizione che l'acquirente notifichi lo sfratto per finita locazione entro tre mesi dall'acquisto, e adibisca l'immobile a propria abitazione principale entro un anno dal rilascio.

La detrazione continua ad essere concessa anche quando **il contratto di mutuo originario viene estinto, e ne viene stipulato uno nuovo** di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In questo caso non si applica il termine di un anno dall'acquisto dell'immobile.

10.3 - Il mutuo per costruzione o ristrutturazione

Accanto all'agevolazione concessa per il mutuo destinato all'acquisto dell'abitazione principale, la legge prevede un regime fiscale agevolato anche per chi stipula **un mutuo per la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale**. Le regole, però, sono differenti, e diverso è anche l'importo massimo della detrazione.

Chi ha contratto un mutuo ipotecario per la costruzione o la ristrutturazione della propria abitazione principale **può detrarre dalle imposte sui redditi il 19%, degli interessi passivi e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, sino ad un importo di euro 2.582,28** (*art. 15 comma 1-ter Dpr 22 dicembre 1986 n. 917, e d.m. 30 luglio 1999, n. 311*). Il risparmio che si può ottenere può quindi raggiungere **490 euro per ogni anno** di durata del mutuo. Tra gli oneri accessori rientrano l'imposta sostitutiva pagata sul mutuo, le commissioni bancarie, le spese di istruttoria e di perizia e le spese notarili. I mutui per la costruzione o ristrutturazione non hanno beneficiato dell'aumento della detrazione fino a 4.000 euro, concesso dalla legge finanziaria per il 2008 ai soli mutui contratti per l'acquisto della prima casa. In caso di contitolarità del contratto di mutuo, **ciascuno dei mutuatari può detrarre la propria quota**, e il limite si riferisce all'ammontare complessivo degli interessi e oneri accessori. La stessa regola si applica quando sono stipulati più contratti di mutuo.

La legge prevede espressamente la detrazione per i mutui, garantiti da ipoteca, contratti per la costruzione di una nuova casa, oppure per la ristrutturazione edilizia di un'abitazione già esistente (e precisamente per gli interventi di cui all'*art. 31, primo comma, lettera d, della legge 5 agosto 1978, n. 457*, che comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti). È quindi necessario che la natura dei lavori risulti espressamente dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività, o in mancanza sia rilasciata un'analogha dichiarazione sottoscritta dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune. Deve comunque trattarsi di **un'immobile da adibire ad abitazione principale del mutuatario**, cioè a sua dimora abituale. A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata ai sensi della *legge 4 gennaio 1968, n. 15*, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici. La definizione di abitazione principale, dunque, è **diversa da quella di "prima casa" dettata dalla legge per quanto riguarda le agevolazioni sull'acquisto**. Da ciò

deriva che è possibile usufruire della detrazione degli interessi del mutuo anche quando si è già usufruito delle agevolazioni prima casa per l'acquisto di altro immobile. L'unica condizione richiesta dalla legge è che **l'abitazione costruita o ristrutturata grazie al mutuo sia destinata ad abitazione principale del mutuatario, e che questo sia il possessore dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o altro diritto reale.**

La stipula del mutuo deve avvenire necessariamente nei sei mesi precedenti, oppure nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione o ristrutturazione (quest'ultimo termine è stato portato da sei a diciotto mesi, dal 1 dicembre 2007, dall'*art. 44, comma 4-ter, del d.l. 1 ottobre 2007, n. 159, introdotto dalla legge 29 novembre 2007, n. 222*). **La casa costruita o ristrutturata deve essere adibita ad abitazione principale del mutuatario entro sei mesi dalla fine dei lavori**, risultante dall'apposita dichiarazione presentata al Comune.

È opportuno che la finalità del mutuo risulti espressamente dal contratto, ma in mancanza è sempre possibile ricorrere all'autocertificazione.

10.4 - Prezzo, mutuo e spese accessorie

Il vincolo di corrispondenza inizialmente stabilito tra prezzo pagato e mutuo dell'acquirente nella compravendita immobiliare si è oggi attenuato.

L'Agenzia delle entrate ha **riconosciuto espressamente la possibilità che il mutuo contratto per l'acquisto della casa finanzia anche altre spese, e in particolare le cosiddette spese accessorie dell'acquisto** (le tasse, la provvigione dell'agenzia immobiliare o del mediatore creditizio, la parcella del notaio, le spese di trasloco, eventuali lavori di ristrutturazione o completamento del fabbricato, etc.).

La conclusione appare scontata, ma in realtà **ci sono voluti due anni per ottenere un esplicito riconoscimento dall'Amministrazione finanziaria**, che in precedenza aveva ammesso solo l'ipotesi del mutuo che finanzia, oltre all'acquisto, anche le spese di ristrutturazione dell'immobile (*risoluzione 1 giugno 2007, n. 122*).

Oggi, invece, **è possibile dimostrare che una parte della somma presa in prestito dalla banca è stata utilizzata per finalità diverse dall'acquisto dell'immobile**, vincendo così la presunzione di corrispondenza tra il prezzo di acquisto e il mutuo (*risoluzione n. 248/E/2008*).

Ricordiamo che la legge Bersani ha introdotto la regola secondo cui il fisco può presumere che **il valore di mercato dell'immobile acquistato**

sia **almeno pari all'importo del mutuo** contestualmente stipulato dall'acquirente (*art. 35, comma 23-bis, della legge 4 luglio 2006, n. 248*).

Dunque, quando insieme all'atto di compravendita viene stipulato un mutuo, il fisco può tassare l'acquisto su un valore pari all'importo del mutuo, con gravi conseguenze anche per il venditore. Inizialmente il contribuente aveva poche possibilità di difesa.

Con la nuova interpretazione accolta dall'Agenzia delle entrate, invece, si apre la possibilità di **dimostrare che solo una parte del mutuo è destinata al pagamento del prezzo di acquisto**, mentre il resto è stato utilizzato per altre finalità: le spese accessorie della compravendita, anzitutto, ma anche spese non collegate alla nuova casa, come il rimborso di debiti precedenti.

Naturalmente, è **necessario fornire le prove documentali** dell'effettivo utilizzo di una certa somma per altro scopo. Non basta dire, per esempio: *"ho pagato l'agenzia"*, il fisco vuole vedere la fattura. Inoltre è opportuno che **nel contratto di mutuo si precisi che solo una parte della somma servirà a pagare il prezzo della casa**. L'Agenzia delle entrate, infatti, prevede che *"nel contratto di mutuo è specificato che parte della somma mutuata non è destinata a sostenere l'acquisto dell'immobile"*. Questa indicazione, comunque, da sola non è sufficiente. In caso di controllo, bisogna sempre essere in grado di **esibire le fatture per l'importo corrispondente alle spese sostenute**.

La presunzione di corrispondenza tra importo del mutuo e prezzo della compravendita è **dettata espressamente per gli atti soggetti a Iva, quindi riguarda le vendite effettuate dalle imprese**, e in primo luogo le vendite effettuate dalle imprese di costruzione. Proprio in questo caso, peraltro, l'applicazione di questa regola può avere conseguenze disastrose per l'impresa venditrice, perché è probabile che l'attività di verifica si estenda all'intera attività dell'impresa.

Poiché i maggiori problemi riguardano l'impresa che ha venduto l'immobile, è senz'altro opportuno che essa si preoccupi di **acquisire dall'acquirente la documentazione relativa alla destinazione della parte del mutuo eccedente il prezzo pagato**, magari prevedendo anche l'obbligo contrattuale di consegnarla al venditore.

L'Agenzia delle entrate, oltre ad **applicare rigidamente la legge alle vendite soggette a Iva**, ha deciso di **estendere questa regola anche alle vendite tra privati**, soggette all'imposta di registro, nonostante che, nella

maggior parte dei casi, sia **tassato il valore catastale e non il prezzo pagato**. L'amministrazione finanziaria, infatti, ritiene che la presunzione di occultamento di una parte del prezzo assuma rilevanza perché quando ciò avviene **la legge consente di ricalcolare l'imposta sul prezzo anziché sul valore catastale**, applicando inoltre una sanzione compresa tra il 50% e il 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella effettivamente pagata.

In altri termini, **se il mutuo è superiore al prezzo indicato nell'atto si presume che il prezzo realmente pagato sia almeno pari al mutuo, e ciò consente di tassare il prezzo presunto, anziché il valore catastale**, che di solito è molto più basso. La rideterminazione del prezzo, inoltre, può avere rilevanza fiscale anche per il venditore, nei casi in cui si applica un'imposta sulla plusvalenza.

Capitolo 11

L'estinzione del mutuo

Sommario:

11.1 L'estinzione anticipata del mutuo; **11.2** La misura massima delle penali; **11.3** La cancellazione dell'ipoteca; **11.4** Esempi di applicazione della cancellazione automatica; **11.5** La cancellazione dell'ipoteca del costruttore.

11.1 - L'estinzione anticipata del mutuo

Ogni mutuo ha una propria durata predeterminata. Il mutuatario, però, ha sempre la **possibilità di estinguere anticipatamente il mutuo, in tutto o in parte, restituendo alla banca il capitale residuo (o parte di esso)** anziché continuare a pagare le rate fino alla scadenza. In questo modo la banca non incasserà più gli interessi su cui aveva fatto affidamento. Ecco perché per l'anticipata estinzione del mutuo **si deve in alcuni casi pagare una penale** variabile tra l'1% e il 3% del capitale restituito, come indicato nel contratto, che precisa anche le modalità dell'estinzione (di solito in coincidenza con la scadenza di una rata) e le condizioni per l'eventuale estinzione parziale.

La penale per l'estinzione anticipata del mutuo è stata vietata dalla legge in alcune ipotesi espressamente previste. **La penale per l'estinzione anticipata non è più consentita per i mutui stipulati dal 3 aprile 2007, se contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione, anche se non si tratta di prima casa, e addirittura di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche** (*decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40*).

Per i mutui stipulati **dal 2 febbraio 2007** era già stata prevista l'eli-

minazione della penale, ma solo se erano destinati a finanziare l'acquisto dell'abitazione in cui l'acquirente intendeva trasferire la propria residenza.

Per i mutui più vecchi, quelli **stipulati prima del 2 febbraio 2007**, è stata invece prevista una **riduzione della penale prevista contrattualmente per l'estinzione anticipata del mutuo**, rinviando ad un accordo tra l'Associazione Bancaria Italiana e le associazioni dei consumatori per la determinazione del suo importo massimo. Questo accordo è stato raggiunto ed è operativo dal 2 maggio 2007. Anche la riduzione delle penali previste nei vecchi mutui si applica **solo ai mutui contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione, anche se non si tratta di prima casa, oppure di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche**.

Chi vuole estinguere il mutuo prima della scadenza può chiedere di **pagare al massimo lo 0,50% del capitale da rimborsare, se si tratta di un mutuo a tasso variabile oppure di un mutuo a tasso fisso acceso prima del 2001**. Per i mutui a **tasso fisso stipulati a partire dal 2001**, e fino al 2 febbraio 2007, la penale può raggiungere al massimo l'1,90% se l'estinzione avviene nella prima metà del contratto (per esempio nei primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale) e l'1,50% se l'estinzione avviene nella seconda metà del contratto (cioè dopo i primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale). Per i mutui a **tasso misto** (in parte fisso e in parte variabile), la penale non può superare lo 0,50% se il cambiamento del tasso avviene al massimo ogni due anni, mentre per gli altri contratti valgono le penali massime previste in base al tasso (fisso o variabile) applicato al momento dell'estinzione anticipata.

In ogni caso, **la penale non può superare lo 0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo, e si riduce a zero negli ultimi due anni di durata del mutuo**, sia esso a tasso fisso o variabile.

Se le **penali previste nel contratto di mutuo sono già inferiori** a quelle indicate nell'accordo, è prevista l'applicazione di un **ulteriore sconto**. La riduzione è dello 0,20% rispetto alla penale contrattuale in caso di mutuo a tasso variabile (o tasso misto che varia al massimo ogni due anni) oppure di un mutuo a tasso fisso acceso prima del 2001. Per i mutui a tasso fisso stipulati a partire dal 2001, e fino al 2 febbraio 2007, la penale si riduce dello 0,15% se è inferiore all'1,25%, e dello 0,25% se è uguale o superiore all'1,25%.

L'applicazione delle penali agevolate deve essere chiesta espressamente al momento dell'estinzione del mutuo, consegnando alla banca

una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** nella quale si attesta la presenza dei requisiti previsti dalla legge, redatta secondo lo schema previsto dall'accordo tra banche e associazioni dei consumatori.

Ricordiamo che per quanto riguarda la **portabilità del mutuo**, invece, la legge finanziaria 2008 ha previsto **l'esclusione dell'applicazione di "penali o altri oneri di qualsiasi natura"** per la surrogazione dell'ipoteca. L'espresso riferimento alle "penali" significa che in caso di surrogazione dell'ipoteca **la vecchia banca non può far pagare la penale per l'estinzione anticipata del vecchio mutuo**, neppure quando essa sarebbe ancora applicabile in base alla legge Bersani-bis.

In caso di **sostituzione del mutuo**, invece, l'eventuale **penale per l'estinzione anticipata del vecchio mutuo** deve essere pagata, se essa è ancora consentita dalla legge.

11.2 - La misura massima delle penali

Riportiamo in questa tabella la misura massima delle penali prevista dalla legge. Se un mutuo prevede una penale più alta, si intende ridotta alla misura qui indicata.

Mutui stipulati fino al 31 dicembre 2000

tasso fisso tasso variabile tasso misto	0,50% del capitale da rimborsare
	0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo
	nessuna penale negli ultimi due anni di durata del mutuo

*Se la penale prevista nel contratto di mutuo è già inferiore a quella indicata nell'accordo, essa si riduce dello **0,20%**.*

Mutui stipulati dal 1 gennaio 2001 fino al 2 febbraio 2007 (acquisto prima casa) o fino al 3 aprile 2007 (acquisto o ristrutturazione di abitazioni o fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche)

tasso fisso	1,90% del capitale da rimborsare se l'estinzione avviene nella prima metà del contratto (per es. nei primi 10 anni, in caso di mutuo ventennale)
	1,50% del capitale da rimborsare se l'estinzione avviene nella seconda metà del contratto (per es. dopo i primi 10 anni, in caso di mutuo ventennale)
	0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo
	nessuna penale negli ultimi due anni di durata del mutuo
tasso variabile	0,50% del capitale da rimborsare
	0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo
	nessuna penale negli ultimi due anni di durata del mutuo
tasso misto (il mutuatario può scegliere periodicamente tra tasso fisso e tasso variabile)	0,50% se il cambiamento del tasso (da fisso a variabile o viceversa) avviene al massimo ogni due anni
	le penali massime previste in base al tasso (fisso o variabile) applicato al momento dell'estinzione anticipata , se il cambiamento del tasso (da fisso a variabile o viceversa) avviene con periodicità superiore ai due anni; se si applicano le penali previste per il tasso fisso, il periodo da considerare per determinare la penale è solo quello in corso al momento dell'estinzione anticipata
	0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo
	nessuna penale negli ultimi due anni di durata del mutuo

*Se la penale prevista nel contratto di mutuo è già inferiore a quella indicata nell'accordo, essa si riduce dello **0,20%** per i mutui a tasso variabile (o tasso misto con cambiamento del tasso al massimo ogni due anni), mentre per i mutui a tasso fisso la penale si riduce dello **0,15%** se è inferiore all'**1,25%**, e dello **0,25%** se è uguale o superiore all'**1,25%**.*

Mutui stipulati dal 2 febbraio 2007 (acquisto prima casa) o dal 3 aprile 2007 (acquisto o ristrutturazione di abitazioni o fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche)

tasso fisso - tasso
variabile - tasso misto

NESSUNA PENALE

11.3 - La cancellazione dell'ipoteca

L'ipoteca ha per legge una durata di vent'anni dalla sua iscrizione, che avviene normalmente pochi giorni dopo la stipula del contratto. Alla scadenza dei vent'anni, l'ipoteca **si estingue da sola**, senza alcun costo.

Se il debito garantito viene interamente pagato prima dei vent'anni (come, per esempio, nei mutui decennali o quindicennali), è invece possibile, in qualsiasi momento, **cancellare l'ipoteca**.

In questo caso la cancellazione può essere eseguita a cura del notaio, a seguito della sottoscrizione di un apposito **atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca** da parte del creditore, oppure, in determinati casi, a cura della banca, con la cosiddetta procedura di cancellazione automatica dell'ipoteca.

La legge ha introdotto una procedura di **cancellazione automatica dell'ipoteca in seguito al regolare pagamento del debito**, che si applica nei casi espressamente previsti (*art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40*).

Non tutte le ipoteche, però, possono essere cancellate con questa procedura.

La legge, infatti, consente la cancellazione automatica dell'ipoteca solo in presenza dei seguenti requisiti:

- **l'ipoteca è iscritta a garanzia di un mutuo** (sono escluse le ipoteche legali o giudiziali, e le ipoteche volontarie iscritte a garanzia di altri tipi di finanziamento, per esempio l'apertura di credito);
- l'ipoteca è iscritta **a favore di una banca**, di una società finanziaria o un ente previdenziale (per i mutui concessi agli iscritti);
- si tratta di **cancellazione totale** dell'ipoteca (anche se precedentemente frazionata) in seguito all'estinzione completa del mutuo (non

si può applicare alle riduzioni dell'ipoteca conseguenti a un pagamento parziale, alle restrizioni dei beni ipotecati, ai cosiddetti svincoli di beni dall'ipoteca, ai frazionamenti dell'ipoteca o simili).

In tutti gli altri casi, l'ipoteca può essere cancellata solo a seguito dell'**atto notarile di assenso alla cancellazione** da parte del creditore.

Il creditore è sempre **obbligato a prestare il proprio consenso** alla cancellazione dell'ipoteca quando il debito è stato interamente pagato, ma **le spese dell'atto notarile necessario per la cancellazione sono a carico di chi la richiede**. Se invece si sceglie la procedura cancellazione automatica (nelle ipotesi in cui questa è possibile), le spese sono interamente a carico della banca.

Negli ultimi anni, dunque, **la procedura di cancellazione automatica dell'ipoteca si è diffusa nella pratica**, per il risparmio di spesa che comporta per il debitore, e viene spesso accettata anche dagli acquirenti degli immobili, o dalle banche che li finanziano, pur presentando un minor grado di tutela.

La cancellazione dell'ipoteca con **atto notarile** consente di ottenere la **massima garanzia** sull'effettiva cancellazione dell'ipoteca, e ha il vantaggio di operare immediatamente, senza i tempi di attesa previsti dal procedimento di cancellazione automatica (almeno trenta giorni dall'estinzione del debito).

Quando **il debito viene estinto con il denaro del debitore**, sia che ciò avvenga con il regolare pagamento delle rate alla scadenza, sia nel caso in cui si scelga di estinguere anticipatamente il mutuo rimborsando il capitale residuo in un'unica soluzione, la banca deve provvedere a cancellare l'ipoteca a sue spese. È dunque opportuno **chiedere alla banca di procedere alla cancellazione automatica**. La banca, infatti, è obbligata a provvedere alla cancellazione, sostenendone tutti i costi, e non può rifiutarsi.

Il procedimento di cancellazione automatica dell'ipoteca conseguente all'estinzione del debito **non opera immediatamente, ma solo dopo il decorso di trenta giorni dalla estinzione dell'obbligazione, attestata dalla comunicazione della banca** all'Agenzia del territorio. In questo periodo di trenta giorni, **la banca può comunicare all'Agenzia del territorio che vuole mantenere l'ipoteca nonostante l'avvenuta estinzione del debito**, ricorrendo un giustificato motivo. Questo procedimento, pertanto, **non garantisce che l'ipoteca venga effettivamente cancellata**, e non garantisce neppure sui tempi, perché è vero che la banca è obbligata a comunicare

immediatamente all'Agenzia del territorio l'avvenuto pagamento del debito, ma non è prevista alcuna sanzione se non lo fa, o lo fa in ritardo.

La necessità di **attendere almeno trenta giorni**, e la **possibilità concessa alla banca di mantenere l'ipoteca nonostante l'estinzione del debito**, possono rappresentare un ostacolo nei casi in cui l'estinzione del debito avviene contestualmente alla vendita dell'immobile ipotecato, oppure alla stipula di un nuovo mutuo in sostituzione del precedente.

In questi casi, infatti, **l'acquirente e la banca che concede il nuovo mutuo possono non ritenersi sufficientemente tutelati dal nuovo procedimento di cancellazione automatica**, e quindi chiedere un formale atto di assenso alla cancellazione di ipoteca secondo la procedura ordinaria, da sottoscrivere davanti al notaio contestualmente all'estinzione del debito. **Infatti, solo l'intervento del notaio garantisce completamente l'acquirente e la banca che concede il nuovo mutuo**, perché è il notaio a farsi carico dell'operazione, sotto la sua responsabilità. In mancanza di un atto formale di assenso alla cancellazione di ipoteca, ricevuto dal notaio, **la banca potrebbe ancora far valere l'ipoteca, nonostante il pagamento del debito**, per esempio se il pagamento dovesse essere annullato o revocato (*art. 2881 c.c.*), **fino al momento dell'effettiva cancellazione**, che come abbiamo visto può avvenire solo dopo trenta giorni dal pagamento, e **in realtà richiede di solito più tempo (almeno due mesi)**. Inoltre, come abbiamo visto, nello stesso periodo di trenta giorni il creditore può comunicare all'Agenzia del territorio che intende mantenere l'ipoteca nonostante l'avvenuta estinzione del debito, adducendo un giustificato motivo ostativo. Ecco perché **chi sta acquistando un immobile gravato da ipoteca potrebbe non fidarsi della futura ed eventuale cancellazione automatica, e ha sempre il diritto di chiedere che l'ipoteca sia cancellata prima** (e si arrivi al momento del rogito con l'ipoteca già cancellata a tutti gli effetti), **oppure che venga sottoscritto contestualmente un atto formale di assenso alla cancellazione di ipoteca**. Lo stesso vale per la banca che fa il mutuo all'acquirente.

Nella maggior parte dei casi, il rischio che la banca mantenga in essere l'ipoteca anche dopo il pagamento del debito è solo teorico, quindi il disagio per l'acquirente è solo quello di dover attendere i trenta giorni, più i tempi tecnici della procedura, prima di ottenere la cancellazione dell'ipoteca. Spesso, dunque, l'acquirente accetta di acquistare l'immobile ancora formalmente gravato dall'ipoteca, accontentandosi di una **lettera della banca** a cui favore era stata concessa l'ipoteca, che **garantisce che il debito**

è stato interamente pagato, e si dichiara disponibile a procedere alla cancellazione dell'ipoteca.

Ciò non è ammesso, invece, in caso di vendita di fabbricati di nuova costruzione. In questo caso la legge **obbliga il venditore a cancellare l'ipoteca** (o frazionarla, in caso di accollo) **prima della stipula del rogito definitivo** (art. 8, D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122).

Il procedimento di cancellazione automatica dell'ipoteca può dunque essere utilizzato **solo quando l'estinzione del debito avviene con un congruo anticipo rispetto alla vendita dell'immobile ipotecato** (o alla stipula di un nuovo mutuo garantito dallo stesso immobile), quindi è possibile attendere senza problemi il decorso dei trenta giorni (o del maggior termine necessario in pratica per completare l'operazione), e **arrivare al momento del rogito con l'ipoteca già formalmente cancellata.**

Una soluzione difficilmente praticabile, perché di solito il costruttore utilizza parte dei soldi ricevuti dagli acquirenti per l'estinzione del finanziamento, che quindi deve avvenire contestualmente alla vendita.

Ricordiamo infine che **la banca che riceve il pagamento del debito non può mai rifiutarsi di rilasciare contestualmente il consenso alla cancellazione dell'ipoteca**, dato che è questo il procedimento ordinario previsto dalla legge, mentre la cancellazione automatica è un'eccezione alla regola generale.

11.4 - Esempi di applicazione della cancellazione automatica

Situazione	Cancellazione automatica	Atto notarile
Privato che estingue il mutuo senza vendere l'immobile e senza fare un nuovo mutuo	SI	facoltativo
Privato che estingue il mutuo con ampio anticipo (non meno di 30 giorni) prima di vendere l'immobile	SI	facoltativo
Privato che estingue il mutuo con ampio anticipo (non meno di 30 giorni) prima di fare un nuovo mutuo	SI	facoltativo

Situazione	Cancellazione automatica	Atto notarile
Privato che estingue il mutuo e contestualmente vende l'immobile	solo con il consenso dell'acquirente (e della banca che gli fa il mutuo)	se richiesto dall'acquirente (o dalla banca che gli fa il mutuo)
Privato che estingue il mutuo e contestualmente stipula un nuovo mutuo	solo con il consenso della nuova banca	se richiesto dalla nuova banca
Costruttore che estingue il mutuo e contestualmente vende l'immobile	NO	obbligatorio
Cancellazione parziale dell'ipoteca da uno o più beni	NO	SI
Riduzione dell'ipoteca	NO	SI
Frazionamento dell'ipoteca su più beni	NO	SI
Estinzione di finanziamento diverso dal mutuo (per esempio apertura di credito)	NO	SI
Estinzione di un debito per il quale è stata iscritta ipoteca giudiziale	NO	SI
Estinzione di un debito per il quale è stata iscritta ipoteca legale	NO	SI

11.5 - La cancellazione dell'ipoteca del costruttore

La realizzazione della costruzione viene normalmente finanziata con un mutuo bancario garantito da **ipoteca iscritta sull'immobile**. Questa ipoteca è destinata a essere cancellata prima della vendita dei singoli appartamenti. Spesso l'ipoteca originaria viene frazionata in tante ipoteche sui singoli appartamenti, che sono cancellate mano a mano che questi vengono venduti, oppure sono mantenute anche dopo la vendita, se l'acquirente sceglie di accollarsi la quota del mutuo relativa all'appartamento acquistato. L'acquirente di un immobile ipotecato a garanzia di un mutuo, infatti, invece di stipulare un nuovo mutuo per finanziare l'acquisto, può avere interesse ad accollarsi la quota del mutuo già stipulato dal costruttore. Perché ciò avvenga, è necessario che sia il mutuo sia l'ipoteca vengano frazionati prima della stipula dell'atto di compravendita definitivo, perché in caso contrario l'acquirente si troverebbe a rispondere dell'intero debito contratto dal costruttore con la banca, e quindi rischierebbe di vedersi espropriare il suo appartamento in seguito al mancato pagamento delle rate di mutuo da parte del costruttore o degli acquirenti di altre porzioni del fabbricato.

Ecco perché le nuove norme **obbligano a procedere alla cancellazione dell'ipoteca, o al suo frazionamento, prima della stipula del rogito definitivo**, e vietano espressamente al notaio di stipulare l'atto, in presenza di un'ipoteca (e a maggior ragione di un **pignoramento**), se non si è prima provveduto in tal senso (*art. 8, D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122*). La legge richiede che prima della vendita sia stipulato l'atto notarile di assenso alla cancellazione dell'ipoteca, oppure l'atto di frazionamento del mutuo e dell'ipoteca, quindi **non è più possibile procedere alla vendita in presenza di una semplice dichiarazione di quietanza con cui la banca dichiara che il debito è stato estinto**, e si impegna a rilasciare successivamente il consenso alla cancellazione formale dell'ipoteca. Questa procedura, largamente utilizzata nella pratica, tutelava comunque l'acquirente, ma oggi non può più essere applicata per i fabbricati di nuova costruzione, in presenza di una norma specifica che la vieta. Per i fabbricati di nuova costruzione non è neppure possibile avvalersi della procedura di cancellazione "automatica" delle ipoteche prevista dalla cosiddetta "legge Bersani". Il costruttore, dunque, deve essere in grado di **ottenere, prima della stipula del rogito definitivo** (anche pochi minuti prima, naturalmente) **la cancellazione dell'ipoteca dall'appartamento venduto, oppure il frazionamento in quote del mutuo originario e della relativa ipoteca, se l'acquirente intende accollarsi il mutuo**.

Dopo le incertezze iniziali, gli interpreti sono d'accordo nell'interpretare la nuova norma come riferita esclusivamente alla vendita di edifici di nuova costruzione, nonostante il suo tenore letterale possa far credere che si tratti di una norma generale, applicabile a tutte le compravendite di immobili gravati da ipoteca.

Parallelamente, le nuove norme riconoscono, oltre che al venditore, anche all'acquirente che abbia stipulato un contratto preliminare relativo a un immobile da costruire, il **diritto di ottenere dalla banca la suddivisione del finanziamento in quote e il frazionamento della relativa ipoteca, a condizione che sia possibile accatastare le singole unità immobiliari** che compongono il fabbricato (*art. 7, D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122*). Se la banca, in seguito alla richiesta, non provvede nel termine indicato dalla legge, **il presidente del tribunale può designare un notaio che provvede al frazionamento** senza bisogno dell'intervento delle parti.

Capitolo 12

Cambiare mutuo

Sommario:

12.1 Perché cambiare mutuo; **12.2** La portabilità del mutuo; **12.3** La sostituzione del mutuo; **12.4** La rinegoziazione del mutuo.

12.1 - Perché cambiare mutuo

Chi non è più soddisfatto del proprio mutuo, può tentare di cambiarlo con uno più adatto alle proprie esigenze.

Questa possibilità è favorita dalla legge, che ha previsto **l'esenzione dalla maggior parte delle tasse** (*art. 8, commi da 1 a 4-bis, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40*), e ha stabilito che **“non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali”** (*art. 2 comma 450 della legge 24 dicembre 2007 n. 244*).

Cambiare mutuo può essere conveniente perché la concorrenza tra le banche porta a proporre continuamente **nuove forme di finanziamento**, che possono risultare più interessanti di quelle offerte in precedenza. Inoltre, la situazione sempre in evoluzione dei tassi di interesse può portare ciascuno di noi a **riconsiderare le scelte fatte al momento dell'acquisto della casa**, quando abbiamo deciso di fare un mutuo a determinate condizioni.

Per esempio, **chi ha visto aumentare eccessivamente il peso della rata mensile**, potrebbe decidere di **allungare la durata del mutuo**, in modo di ridurre l'importo della rata. Oppure, potrebbe scegliere di **passare al tasso fisso**, che garantisce la tranquillità di non subire, in futuro, un aumento

della rata. Inoltre, chi ha stipulato un mutuo negli anni in cui gli spread applicati dalle banche erano ai massimi storici, può cambiare mutuo per **ottenere l'applicazione di tassi più convenienti**.

Tutte queste ipotesi, naturalmente, devono essere **puntualmente verificate in relazione a ciascun caso specifico**, perché valutando pro e contro potremmo anche decidere che è meglio andare avanti con il vecchio mutuo.

Chi vuole cambiare mutuo ha di fronte **tre possibilità**: la portabilità, la sostituzione o la rinegoziazione.

12.2 - La portabilità del mutuo

La cosiddetta “**portabilità**” del mutuo consiste nella **possibilità, da parte di chi ha in corso un mutuo garantito da ipoteca su un immobile, di estinguerlo e stipularne un altro con un'altra banca, che gli offre condizioni più vantaggiose, garantendolo con la stessa ipoteca iscritta a garanzia del vecchio mutuo**.

In realtà, dunque, sarebbe più corretto parlare di “**portabilità dell'ipoteca**” o ancora meglio di “**surrogazione dell'ipoteca**”, dato che è questa che viene “*spostata*” da una banca all'altra, mentre il vecchio mutuo deve essere necessariamente estinto, e se ne fa uno nuovo. L'ultima versione delle norme, peraltro, lascia spazio anche a interpretazioni differenti.

La “**surrogazione dell'ipoteca**” è sempre esistita (è prevista dall'*art. 1202 del codice civile*), ma è stata resa più conveniente dalle norme che hanno previsto **l'esenzione dalla maggior parte delle tasse**, e hanno stabilito che per la surrogazione “**non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali**”, ed è **esclusa l'applicazione di “penali o altri oneri di qualsiasi natura”** (*art. 8 comma 3-bis del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, aggiunto dall'art. 2 comma 450 della legge 24 dicembre 2007 n. 244*).

Ciò significa, ovviamente, che **la nuova banca non può imporre oneri o commissioni per l'operazione**. Ma l'espresso riferimento alle “*penali*” significa anche che in caso di surrogazione dell'ipoteca **la vecchia banca non può far pagare la penale per l'estinzione anticipata del vecchio mutuo**, neppure quando essa sarebbe ancora applicabile.

Anche la **parcella del notaio è a carico della banca, quindi il cliente non deve pagare nulla**.

Dobbiamo tenere presente, però, che utilizzando la portabilità **non è**

possibile stipulare un nuovo mutuo che finanzia, oltre all'estinzione del mutuo precedente, anche ulteriori esigenze di liquidità. Infatti, se l'importo del nuovo mutuo superasse il debito residuo del vecchio mutuo, l'eccedenza non risulterebbe garantita dalla vecchia ipoteca, proprio per il meccanismo della surrogazione, che comporta il trasferimento delle garanzie a favore di chi ha fornito il denaro utilizzato per pagare un debito preesistente. Chi ha bisogno di ottenere una somma più alta, deve necessariamente ricorrere alla **sostituzione del vecchio mutuo con uno nuovo**, iscrivendo una nuova ipoteca.

12.3 - La sostituzione del mutuo

La “**sostituzione**” del mutuo rappresenta la soluzione tradizionale, più semplice ma più costosa. **Si estingue il vecchio mutuo, cancellando la vecchia ipoteca, e ne viene stipulato uno nuovo, iscrivendo una nuova ipoteca.**

La sostituzione può essere concordata con la **stessa banca** con cui avevamo fatto il vecchio mutuo, **oppure con una banca diversa.**

La cancellazione della vecchia ipoteca può avvenire in molti casi con il procedimento semplificato (cancellazione d'ufficio), cioè a spese della banca. Per il nuovo mutuo, però, **non sono previste agevolazioni fiscali**, quindi le spese da sostenere sono simili a quelle che abbiamo pagato per il vecchio mutuo.

La banca, infatti, può applicare le **spese accessorie** (spese di istruttoria, costo della perizia per la valutazione dell'immobile, se necessaria), e si deve pagare la **penale per l'estinzione del vecchio mutuo**, nelle ipotesi e nella misura in cui essa è ancora prevista. In caso di sostituzione del mutuo, con iscrizione di una nuova ipoteca, resta a carico del cliente anche la **parcella del notaio**, che comprende le verifiche da eseguire nei registri immobiliari sulla proprietà dell'immobile e l'assenza di altre ipoteche o pignoramenti, e la **relazione per la banca**. Resta infine a carico del cliente anche l'**imposta sostitutiva sul nuovo mutuo, pari allo 0,25% della somma erogata** (2% in caso di mutuo contratto per l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa).

Ricordiamo però che anche con la sostituzione del mutuo possiamo continuare a beneficiare della **detrazione degli interessi passivi** sul mutuo contratto per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale, ma solo fino all'importo del mutuo precedente.

Il vantaggio della sostituzione rimane quello di poter **ottenere dalla banca una somma più alta rispetto al mutuo precedente**, per **finanziare ulteriori esigenze di liquidità**. Utilizzando la portabilità del mutuo, invece, non è possibile stipulare un nuovo mutuo di importo superiore al debito residuo del vecchio mutuo. Infatti, se l'importo del nuovo mutuo superasse il debito residuo del vecchio mutuo, l'ecedenza non risulterebbe garantita dalla vecchia ipoteca, proprio per il meccanismo della surrogazione, che comporta il trasferimento delle garanzie a favore di chi ha fornito il denaro utilizzato per pagare un debito preesistente.

Se abbiamo bisogno di altri soldi, oltre a quelli che occorrono per estinguere il vecchio mutuo, dobbiamo quindi rinunciare alle agevolazioni previste dalle nuove norme per la portabilità, e **stipulare un nuovo mutuo, con iscrizione di una nuova ipoteca sull'immobile**.

12.4 - La rinegoziazione del mutuo

Per chi non è soddisfatto del proprio mutuo c'è anche un'altra possibilità. Si può tentare di **rinegoziare il mutuo con la stessa banca**.

Naturalmente bisogna che anche la banca sia d'accordo.

In questo caso il contratto di mutuo rimane lo stesso, ma vengono **modificate alcune delle sue condizioni**, come le modalità di calcolo del **tasso**, la **durata**, l'importo della **rata**.

Queste modifiche devono essere **concordate con la banca**, e possono essere stipulate **anche con una scrittura privata non autenticata**, cioè senza andare dal notaio. In questo caso l'operazione è a costo zero.

Ricordiamo però che **le modifiche stipulate con una scrittura privata non autenticata non possono essere pubblicizzate nei registri immobiliari**, e da ciò deriva una loro inopponibilità ai terzi. In alcuni casi questa inopponibilità può essere irrilevante, per esempio quando la modifica è solo a vantaggio del debitore (riduzione del tasso di interesse).

In molti casi, dunque, **la banca avrà interesse a ottenere l'opponibilità ai terzi della modifica**, che va anche a suo vantaggio, come avviene nel caso di allungamento della durata del contratto, o passaggio del tasso di interesse da variabile a fisso (più alto). In queste ipotesi sarà necessario procedere all'**iscrizione di una nuova ipoteca**, anziché limitarsi ad annotare la variazione alla precedente iscrizione. **L'intervento del notaio, in questo caso, sarà richiesto dalla banca per tutelare il proprio credito**.

La legge finanziaria 2008 ha stabilito la possibilità del debitore di rine-

goziare il mutuo “**senza spese**” (art. 8 comma 3 del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, come modificato dall’art. 2 comma 450 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 - legge finanziaria per il 2008). Ciò significa che oggi anche per la rinegoziazione **la banca non può imporre oneri o commissioni.**

Capitolo 13

Esempi di contratti di mutuo

Sommario:

01_ Mutuo fondiario a tasso variabile; **02_** Mutuo fondiario a tasso fisso; **03_** Mutuo con surrogazione di ipoteca; **04_** Condizioni generali del contratto di mutuo (Capitolato).

01_ Mutuo fondiario a tasso variabile

Repertorio n.

Raccolta n.

CONTRATTO DI MUTUO

Ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385

Trattamento tributario ai sensi del Dpr 29 settembre 1973 n. 601

Mutuo n.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di

In, in Via n.

Avanti a me Paolo Tonalini, Notaio in Stradella, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pavia, Vigevano e Voghera;

sono presenti:

quale parte mutuante:

- la banca “.....” con sede in, capitale sociale sottoscritto euro, capitale sociale versato euro, iscritta al Registro delle imprese di, numero di iscrizione e codice fiscale, Partita Iva n.; aderente al

Fondo InterBancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo Banche al n., in seguito denominata "Banca", rappresentata da:

..... nato a il domiciliato per la carica in

nella sua qualità di quadro direttivo della banca che interviene al presente atto per effetto dell'atto di delega in data a rogito Notaio al n. di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di in data al n. Serie 1T, che in copia conforme rilasciata dal Notaio stesso in data si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data al n. di repertorio, registrato a il al n. serie 1T;

quale parte mutuataria e datrice d'ipoteca:

-, nata a il giorno, domiciliata a, Via n., codice fiscale, di cittadinanza italiana, che dichiara di essere coniugata in regime di

in seguito denominata anche "Parte Mutuataria".

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali

premesso che

- la Banca, esaminata la domanda presentata e la relativa documentazione esibita, ha deliberato di accordare alla Parte Mutuataria un mutuo per l'importo di euro che sarà regolato dai patti di seguito specificati;
- la Parte Mutuataria riveste la qualità di consumatore, ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera a) del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del Consumo), in quanto persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta; sono fatte salve le disposizioni inderogabili di cui al soprarichiamato D.Lgs.;
- al presente contratto è unito il Documento di Sintesi che, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane lettura per espressa dispensa fattamene dai comparenti con il mio consenso e che le parti dichiarano di ben conoscere per averne preso visione in precedenza;

ciò premesso

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, stipulano e convengono quanto segue.

1. Oggetto del contratto

1. La Banca, come sopra rappresentata, concede a titolo di mutuo, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 - Testo Unico delle

leggi in materia bancaria e creditizia, di seguito denominato TUB - alla Parte Mutuataria, che accetta, la somma di euro

2. La Parte Mutuataria dichiara di aver ricevuto dalla Banca la predetta somma e ne rilascia ampia quietanza con il presente atto.

3. La Banca e la Parte Mutuataria danno atto che la consegna della somma concessa in mutuo, previa deduzione degli importi relativi all'imposta sostitutiva, alle spese di perizia, è stata effettuata da parte della Banca con il versamento della stessa mediante accredito sul conto corrente n. in essere, a nome della Parte Mutuataria, presso la Filiale di della Banca.

Il mutuo è disciplinato dalle disposizioni recate dalle norme di legge, dal presente contratto (di seguito "Contratto") e dalle condizioni generali di contratto (di seguito "Condizioni Generali") che si allegano al presente atto firmate dalle parti e da me notaio sotto la lettera "B" per costituire parte integrante ed essenziale del presente atto, omessane lettura per espressa dispensa fattamene dai comparenti con il mio consenso.

La Parte Mutuataria dichiara di conoscere le Condizioni Generali per averne ricevuto in precedenza copia, le accetta tutte ed approva specificamente le seguenti:

- art. 4 comma 1 lettera e) – (consenso della Banca per le locazioni di durata superiore a quella minima legale);
- art. 4 comma 1 lettera f) – (divieto di cessione, vincolo, riscossione anticipata di canoni di locazione);
- art. 5 (Decadenza e risoluzione);
- art. 6 (Assicurazione contro i danni);
- art. 7 (Imputazione dei pagamenti);
- art. 8 comma 2 (Consenso della Banca per cessioni, delegazioni di pagamento).

2. Adempimenti a carico della Parte Mutuataria

1. La Parte Mutuataria si obbliga a fornire alla Banca, entro il termine di 60 (sessanta) giorni da oggi la prova:

- a) che l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo risulti:
 - prima in grado e senza concorrenti e che fino alla data della suddetta iscrizione cauzionale non siano iscritte, trascritte o annotate altre formalità di natura tale da recare pregiudizio alla garanzia;
- b) che la Parte Mutuataria sia nel pieno e libero godimento dei propri diritti sino a data successiva di dieci giorni a quella dell'iscrizione ipotecaria di cui alla lettera a);
- c) che si siano avverate tutte le altre condizioni a suo tempo eventualmente indicate dalla Banca nella comunicazione di concedibilità del mutuo.

2. La Parte Mutuataria prende atto che, qualora non abbia esattamente provveduto nei termini indicati, agli adempimenti previsti dal presente articolo, la Banca potrà avvalersi dalla facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 delle Condizioni Generali e richiedere il rimborso degli importi dovuti nei termini e con le modalità indicate all'art. 5 delle Condizioni Generali.

3. Termini e modalità di rimborso

1. La Parte Mutuataria si obbliga a rimborsare il mutuo in anni 25 (venticinque) mediante il pagamento di n. 300 (trecento) rate posticipate mensili, comprensive di interessi e di capitale, al tasso indicato nel successivo art. 4 comma 2.

Le rate di ammortamento, rideterminate ogni mese, saranno calcolate col sistema dell'ammortamento, basato sulla formula matematico finanziaria, nota nella tecnica finanziaria come "sistema francese", assumendo i seguenti dati:

- tasso: come indicato al successivo art. 4 comma 2;
- capitale: debito residuo dopo la scadenza della rata relativa al mese precedente;
- durata: numero residuo dei mesi di ammortamento del mutuo.

2. La prima rata di ammortamento scadrà il primo giorno del terzo mese solare successivo a quello di stipulazione del presente atto e pertanto dovrà pagarsi il giorno 1 settembre 2015 (uno settembre duemilaquindici).

3. La Parte Mutuataria si obbliga, altresì, a corrispondere gli interessi di preammortamento che matureranno da oggi sino all'ultimo giorno del mese solare prossimo venturo. Tali interessi verranno calcolati, sull'importo mutuatato, al tasso indicato al successivo art. 4 comma 1., e dovranno essere pagati unitamente alla prima rata mensile di rimborso del mutuo di cui al secondo comma del presente articolo.

4. Interessi

1. Il tasso d'interesse mensile, dovuto per il periodo di preammortamento, è fissato nella misura pari ad $1/12$ (un dodicesimo) del tasso nominale annuo del% (..... per cento).

2. Il tasso di interesse mensile, dovuto per il periodo di ammortamento e pagabile mensilmente in via posticipata, è pari ad $1/12$ (un dodicesimo) del tasso nominale annuo risultante dalla somma dei seguenti addendi:

- A) tasso di interesse ad un mese [base 360 (trecentosessanta)] - denominato EURIBOR - applicato ai prestiti interbancari in Euro non garantiti, calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dalla European Banking Federation (EBF), rilevato

dalla stessa EBF il secondo giorno lavorativo bancario antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata [attualmente pari a% (..... per cento)]. Il predetto tasso sarà pubblicato alla pagina “EURIBOR01” del circuito telematico Reuters (o in futuro qualsiasi pagina o servizio che dovesse sostituirla) e pubblicato di norma sul quotidiano “Il Sole 24 ORE” il giorno successivo. Se per qualsiasi motivo la European Banking Federation non rilevasse detto tasso, esso sarà determinato sulla base delle media aritmetica, troncata al terzo decimale, delle quotazioni lettera [con base 360 (trecentosessanta)] per prestiti interbancari in Euro a un mese, rilevate nello stesso giorno sopra indicato da almeno due delle seguenti Banche: “Unicredit” di Roma, “Deutsche Bank” di Francoforte, “Società Generale” di Parigi, “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA (BBVA)” di Madrid ed “Intesa Sanpaolo S.p.A.” di Torino. Resta inteso che per giorno lavorativo bancario deve intendersi un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer);

B) spread nominale annuo fisso di punti percentuali.

Gli interessi, di preammortamento e di ammortamento, saranno calcolati in base all’effettivo numero di giorni trascorsi e con divisore fisso 36.000 (trentaseimila).

3. Su ogni somma dovuta a qualsiasi titolo - in dipendenza del presente contratto e dei relativi allegati e quindi anche a seguito di risoluzione del medesimo - e non pagata, vanno corrisposti dal giorno di scadenza gli interessi di mora a carico della Parte Mutuataria ed a favore della Banca. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

Tali interessi di mora saranno calcolati al tasso nominale annuo pari al tasso, pro-tempore vigente durante la mora, per le operazioni di rifinanziamento marginale (marginal lending facility) fissato dalla Banca Centrale Europea [attualmente pari allo% (..... per cento) annuo] e pubblicato sul circuito telematico Reuters alla pagina ECB01 ovvero sul quotidiano “Il Sole 24 Ore”, maggiorato di punti percentuali annui.

Qualora il tasso di cui sopra non venisse più determinato, l’interesse di mora sarà corrisposto nella misura pari al tasso di interesse applicato ai prestiti interbancari in Euro non garantiti a sei mesi [base 360 (trecentosessanta)] - denominato EURIBOR- calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dalla European Banking Federation (EBF) e rilevato dalla stessa EBF il secondo giorno lavorativo bancario antecedente la data di decorrenza dei semestri gennaio/giugno e luglio/dicembre di ciascun anno, maggiorato di punti percentuali annui, e da applicare, rispettivamente, al primo e al secondo semestre solare di ogni anno. Il predetto tasso

sarà pubblicato alla pagina “EURIBOR01” del circuito telematico Reuters (o in futuro qualsiasi pagina o servizio che dovesse sostituirla) e pubblicato di norma sul quotidiano “Il Sole 24 Ore” il giorno successivo. Resta inteso che per giorno lavorativo bancario deve intendersi un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer).

Gli interessi di mora saranno calcolati in base all’effettivo numero dei giorni trascorsi e con divisore fisso 36.500 (trentaseimila cinquecento) su base annua.

4. La Parte Mutuataria approva specificatamente, ai sensi della delibera del Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio del 9 febbraio 2000 emanata in attuazione dell’art. 25 del Decreto Legislativo n. 342/1999 e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 43 del 22 febbraio 2000 e, per quanto possa occorrere, anche ai sensi dell’art. 1341 c.c., quanto previsto dal comma 3. del presente articolo.

5. Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) del presente mutuo, alla data odierna, è pari a% (..... per cento).

Per il dettaglio delle modalità di calcolo, delle condizioni economiche e delle spese incluse, si rinvia al Documento di sintesi allegato sotto la lettera “A”.

5. Modalità di sospensione rata con proroga e/o riduzione dell’ammortamento

1. Al fine di agevolare la Parte Mutuataria la Banca attribuisce alla stessa le facoltà di:

- a) posticipare le rate del mutuo, sospendendo il pagamento delle stesse, per un massimo complessivo di tre volte, ciascuna per non più di sei rate consecutive ed indipendentemente dal numero dei soggetti che costituiscono la Parte Mutuataria, al ricorrere di tutte le seguenti condizioni:
 - trascorsi 24 (ventiquattro) mesi dall’inizio dell’ammortamento del mutuo;
 - presentazione di richiesta scritta di sospensione, sottoscritta dalla Parte Mutuataria, alla filiale della Banca che ha erogato il mutuo, entro tre giorni lavorativi precedenti la scadenza della rata da cui si intende far decorrere la sospensione; in caso contrario la sospensione decorrerà dalla rata in scadenza il mese successivo;
 - in presenza di pagamenti delle rate del mutuo regolari, senza arretrati;
 - avvenuto pagamento di numero sei rate di mutuo tra una richiesta di sospensione e l’altra.

Nel periodo di sospensione sul debito residuo matureranno interessi calcolati al tasso indicato all'art. 4 comma 2 e con le modalità previste in detto articolo.

Trascorso tale periodo di sospensione, il pagamento delle rate del mutuo dovrà riprendere a partire dalla rata sospesa senza che la Banca sia tenuta ad effettuare alcuna richiesta a tale riguardo. Di conseguenza la durata del mutuo si intenderà automaticamente prorogata di un numero pari alle rate sospese.

La Parte Mutuataria si obbliga al pagamento dell'importo di tali interessi, mediante il loro versamento in quote costanti ripartite sul numero, ed alle stesse scadenze, delle residue rate di ammortamento del mutuo. Il predetto importo non sarà produttivo di ulteriori interessi.

Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui all'art. 2, commi da 476 a 480, della legge 24 dicembre 2007 n. 244;

- b) richiedere per iscritto, la proroga o la riduzione della durata del mutuo fino ad un massimo di anni 10 (dieci).

Tale facoltà sarà formalizzata attraverso la stipula di un apposito atto aggiuntivo al ricorrere di tutte le seguenti condizioni:

- solo per una volta nel corso della durata del mutuo;
- trascorsi 24 (ventiquattro) mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo;
- in presenza di pagamenti delle rate del mutuo regolari, senza arretrati;
- non in vigore di un periodo di "sospensione" delle rate di cui al sub. a);
- inoltre, solo per i casi di richiesta di proroga: (i) che la durata complessiva del mutuo non superi i 40 (quaranta) anni [41 (quarantuno) anni e 6 (sei) mesi in casi di esercizio dell'opzione di sospensione rate) e (ii) che alla nuova scadenza del mutuo l'età della Parte Mutuataria (ovvero del più anziano, in caso di cointestazione), non superi i 75 (settantacinque) anni [ovvero 76 (settantasei) anni e 6 (sei) mesi in caso di esercizio dell'opzione di sospensione rate).

6. Condizioni economiche

1. Si indicano di seguito, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 115 e seguenti del TUB, le ulteriori spese poste a carico della Parte Mutuataria in relazione al mutuo:

PARTE A

- spese di istruttoria: euro
- spese di perizia: importo come determinato nella tabella "Tariffe per

adempimenti: periti o società di valutazione immobiliare” allegata ai Fogli Informativi della Banca: pari ad euro

- spese per polizza incendio: euro

Si precisa che il perfezionamento della polizza è subordinato alla definitiva verifica di adeguatezza della Parte Mutuataria. A tal fine la Banca, successivamente all'erogazione del mutuo e prima della stipula del contratto di polizza, richiederà alla Parte Mutuataria di sottoscrivere nuovamente il “Questionario di adeguatezza” per confermare i requisiti riscontrati in sede di domanda di mutuo.

PARTE B

- spese per Emissione comunicazione di legge cartacea: euro
- spese per Emissione comunicazione di legge on line: euro.....

La Rendicontazione On Line è disponibile per i soli titolari di contratti che prevedono questo servizio;

- spese per avviso cartaceo di scadenza rata e/o quietanza di pagamento: euro per rata mensile;
- spese per avviso On Line di scadenza rata e/o quietanza di pagamento: euro per rata mensile.

La Rendicontazione On Line è disponibile per i soli titolari di contratti che prevedono questo servizio;

- spese per variazione (riduzione)/ restrizione ipoteca: euro oltre agli oneri notarili;
- spese per l'eventuale accollo / voltura: euro oltre agli oneri notarili;
- spese per sospensione pagamento rate: euro
- spese per flessibilità durata: euro
- spese per estinzione anticipata:
- spese per cancellazione d'ipoteca, qualora eseguita, per espressa richiesta della Parte Mutuataria, a mezzo di atto notarile: fatti salvi gli oneri notarili;
- spese per rinnovazione di ipoteca: euro
- spese per rilascio del certificato di sussistenza del credito: euro

Non sono dovute in ogni caso spese per le comunicazioni esenti ai sensi di Legge (attualmente art. 127 bis, comma 1, TUB e art. 8 bis DL 7/2007 convertito in L. 40/2007 come modificato dal D.Lgs. 218/2010).

2. Sono inoltre a carico della Parte Mutuataria le ulteriori spese, anche di carattere legale, e gli oneri tributari, comunque connessi al presente finanziamento, ivi compresi quelli relativi alle formalità ipotecarie e all'esecuzione

del presente contratto, fatta eccezione per le spese che ai sensi di legge non possono essere poste a carico della Parte Mutuataria.

3. Nell'ipotesi di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo o di risoluzione ai sensi di legge o di contratto, non sarà dovuto alla Banca alcun compenso.

4. Gli onorari ed i diritti notarili dovranno essere direttamente regolati dalla Parte Mutuataria.

5. Le parti convengono che, in applicazione del disposto dell'art. 117 del D.Lgs. n. 385/1993 e delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, la copia del presente atto di spettanza della Parte Mutuataria sia consegnata dal Notaio rogante.

6. Sono altresì a carico della Parte Mutuataria le spese per la copertura assicurativa degli immobili contro i danni ai sensi dell'art. 6 delle Condizioni Generali.

7. Ipoteca

1. A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e dalle allegate Condizioni Generali, la Parte Mutuataria concede a favore della Banca, che accetta, ipoteca da iscriversi presso i competenti Uffici dei Registri Immobiliari sopra l'immobile come in calce meglio descritto, sue accessioni e pertinenze.

2. La concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di euro la quale comprende e garantisce: l'importo del capitale mutuato; gli interessi - anche di preammortamento - che ai soli fini dell'iscrizione si determinano al tasso del% (..... per cento) nominale annuo; l'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute; gli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 4, comma 3. L'ipoteca garantisce inoltre quanto dovuto alla Banca per le spese legali, di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al comma 1 dell'art. 2855 c.c.), nonché le spese stragiudiziali, i premi di assicurazione eventualmente sostenuti dalla Banca, i rimborsi di tasse e di imposte, quanto contrattualmente stabilito per il caso di risoluzione del mutuo e quanto altro dovuto in dipendenza di legge e del contratto di mutuo.

La somma iscritta si intende aumentata di diritto, a norma dell'art. 39 terzo comma TUB, sino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole di indicizzazione.

3. La concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assicurazione alla Banca della piena proprietà e completa disponibilità dei beni che ne sono oggetto e della loro libertà da servitù non apparenti e da vincoli ed oneri pregiudizievoli, nonché da iscrizioni o privilegi precedenti e da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria.

8. Anticipato rimborso

1. La Parte Mutuataria ha facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o

in parte il finanziamento alle condizioni seguenti:

- a) il rimborso potrà avvenire in ogni tempo tranne che in occasione della scadenza delle rate;
- b) dovranno essere preventivamente o contestualmente sanati gli eventuali inadempimenti della Parte Mutuataria riguardo agli obblighi derivanti dal Contratto e dalle Condizioni Generali, in particolare per quanto riguarda il pagamento di ogni somma dovuta alla Banca in dipendenza del finanziamento;
- c) unitamente al capitale residuo dovranno essere pagati gli interessi maturati su tale capitale fino al giorno dell'estinzione e l'ammontare non ancora corrisposto degli interessi maturati nei periodi di sospensione del pagamento delle rate.

2. Ogni rimborso anticipato parziale del capitale comporterà la riduzione dell'importo delle rate residue, fermo restando il numero delle rate stesse originariamente pattuito.

3. Nell'ipotesi di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo o di risoluzione ai sensi di legge o di contratto, non sarà dovuto alla Banca alcun compenso.

9. Modifiche al contratto

1. La Banca ha la facoltà di modificare unilateralmente le spese indicate all'art. 6 parte B) nel rispetto dei criteri e delle modalità stabilite dall'art. 118 del D.Lgs. n. 385/1993 (Testo Unico Bancario).

In tal caso la Parte Mutuataria ha diritto di recedere dal contratto, senza spese, entro la data prevista per l'applicazione delle modifiche, e di ottenere, in occasione della liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

2. La Parte Mutuataria approva specificatamente - ai sensi dell'art. 118, 1° comma, T.U.B - tale facoltà della Banca.

10. Trattamento tributario

1. Ai fini del trattamento tributario la Banca, con il consenso della Parte Mutuataria, opta per l'applicazione dell'imposta di cui agli artt. 15 e seguenti del Dpr 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni.

2. La Parte Mutuataria dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità che il presente finanziamento è contratto per l'acquisto/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per le quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con DPR 26 aprile 1986 n. 131 (così detta "Prima casa").

Pertanto è a carico della Parte Mutuataria l'onere relativo al trattamento

tributario del mutuo, di cui al citato Dpr n. 601/1973, attualmente nella misura dello 0,25% (zero virgola venticinque per cento).

L'importo dell'imposta sostitutiva ammonta ad euro

La Parte Mutuataria si impegna a tenere comunque indenne e sollevata la Banca da eventuali oneri che la Banca stessa dovesse sostenere in relazione al trattamento tributario suddetto, anche per effetto di mutamenti di legge o di interventi interpretativi da parte delle competenti autorità.

11. Elezione di domicilio, foro competente

1. Per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le Parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 c.c. e dell'art. 30 c.p.c.:

- quanto alla Banca, presso la propria Sede, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39, comma 1, TUB;
- quanto alla Parte Mutuataria, presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato alla Banca con lettera raccomandata.

2. Per qualunque controversia relativa all'interpretazione o all'esecuzione di questo contratto è competente il foro del luogo di residenza o del domicilio eletto della Parte Mutuataria.

Le Parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di

a parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio" posto in Via n., appartamento posto al piano composto da, con annesso un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato, il tutto attualmente censito in Catasto Fabbricati come segue:

- Sezione Foglio n. sub. Via n. Z.C. Cat. Cl. Vani Rendita Catastale euro

Confini appartamento a partire da nord e proseguendo in senso orario:

....., salvo se altri e come in fatto.

Confini cantina a partire da nord e proseguendo in senso orario:

....., salvo se altri e come in fatto.

E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti che lo hanno approvato e lo sottoscrivono alle ore

È scritto a macchina ai sensi di legge da persona di mia fiducia e da me notaio completato a mano su fogli di cui sono occupate pagine per intero e parte di questa sino a qui.

02_Mutuo fondiario a tasso fisso

Repertorio n.

Raccolta n.

CONTRATTO DI MUTUO

Ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385

Trattamento tributario ai sensi del Dpr 29 settembre 1973 n. 601

Mutuo n.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di

In, in Via n.

Avanti a me Paolo Tonalini, Notaio in Stradella, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pavia, Vigevano e Voghera;

sono presenti:

quale parte mutuante:

- la banca “.....” con sede in, capitale sociale sottoscritto euro, capitale sociale versato euro, iscritta al Registro delle imprese di, numero di iscrizione e codice fiscale, Partita Iva n.;

aderente al Fondo InterBancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo Banche al n., in seguito denominata “Banca”, rappresentata da:

..... nato a il domiciliato per la carica in

nella sua qualità di quadro direttivo della banca che interviene al presente atto per effetto dell'atto di delega in data a rogito Notaio al n. di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di in data al n. Serie 1T, che in copia conforme rilasciata dal Notaio stesso in data si trova allegata sotto la lettera “A” all'atto a mio rogito in data al n. di repertorio, registrato a il al n. serie 1T;

quale parte mutuataria e datrice d'ipoteca:

-, nata a il giorno, domiciliata a, Via n., codice fiscale, di cittadinanza italiana, che dichiara di essere coniugata in regime di

in seguito denominata anche “Parte Mutuataria”.

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali

premessato che

- la Banca, esaminata la domanda presentata e la relativa documentazione esibita, ha deliberato di accordare alla Parte Mutuataria un mutuo per l'importo di euro che sarà regolato dai patti di seguito specificati;
- la Parte Mutuataria riveste la qualità di consumatore, ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera a) del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del Consumo), in quanto persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta; sono fatte salve le disposizioni inderogabili di cui al soprarichiamato D.Lgs.;
- al presente contratto è unito il Documento di Sintesi che, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane lettura per espressa dispensa fattamene dai comparenti con il mio consenso e che le parti dichiarano di ben conoscere per averne preso visione in precedenza;

ciò premesso

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, stipulano e convingono quanto segue.

1. Oggetto del contratto

1. La Banca, come sopra rappresentata, concede a titolo di mutuo, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 - Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di seguito denominato TUB - alla Parte Mutuataria, che accetta, la somma di euro

2. La Parte Mutuataria dichiara di aver ricevuto dalla Banca la predetta somma e ne rilascia ampia quietanza con il presente atto.

3. La Banca e la Parte Mutuataria danno atto che la consegna della somma concessa in mutuo, previa deduzione degli importi relativi all'imposta sostitutiva, alle spese di istruttoria, alle spese di perizia, è stata effettuata da parte della Banca con il versamento della stessa mediante accredito sul conto corrente n. in essere, a nome della Parte Mutuataria, presso la Filiale di della Banca. Il mutuo è disciplinato dalle disposizioni recate dalle norme di legge, dal presente contratto (di seguito "Contratto") e dalle condizioni generali di contratto (di seguito "Condizioni Generali") che si allegano al presente atto firmate dalle parti e da me notaio sotto la lettera "B" per costituire parte integrante ed essenziale del presente atto, omessane lettura per espressa dispensa fattamene dai comparenti con il mio consenso.

La Parte Mutuataria dichiara di conoscere le Condizioni Generali per averne ricevuto in precedenza copia, le accetta tutte ed approva specificamente le seguenti:

- art. 4 comma 1 lettera e) – (consenso della Banca per le locazioni di durata superiore a quella minima legale);

- art. 4 comma 1 lettera f) – (divieto di cessione, vincolo, riscossione anticipata di canoni di locazione);
- art. 5 (Decadenza e risoluzione);
- art. 6 (Assicurazione contro i danni);
- art. 7 (Imputazione dei pagamenti);
- art. 8 comma 2 (Consenso della Banca per cessioni, delegazioni di pagamento).

2. Adempimenti a carico della Parte Mutuataria

1. La Parte Mutuataria si obbliga a fornire alla Banca, entro il termine di 60 (sessanta) giorni da oggi la prova:

- a) che l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo risulti:
 - prima in grado e senza concorrenti;
- b) che la Parte Mutuataria sia nel pieno e libero godimento dei propri diritti sino a data successiva di dieci giorni a quella dell'iscrizione ipotecaria di cui alla lettera a);
- c) che si siano avverate tutte le altre condizioni a suo tempo eventualmente indicate dalla Banca nella comunicazione di concedibilità del mutuo.

2. La Parte Mutuataria prende atto che, qualora non abbia esattamente provveduto nei termini indicati, agli adempimenti previsti dal presente articolo, la Banca potrà avvalersi della facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 delle Condizioni Generali e richiedere il rimborso degli importi dovuti nei termini e con le modalità indicate all'art. 5 delle Condizioni Generali.

3. Termini e modalità di rimborso

1. La Parte Mutuataria si obbliga a rimborsare il mutuo in anni 20 (venti) mediante il pagamento di n. 240 (duecentoquaranta) rate posticipate mensili, comprensive di interessi e di capitale, determinate e convenute in euro ciascuna, ad eccezione della prima sulla quale saranno conguagliati gli interessi di preammortamento indicati al successivo 3° comma, come da piano di ammortamento che, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C", per costituirne parte integrante e sostanziale, omessane lettura per espressa dispensa fattamene dai componenti con il mio consenso.

2. La prima rata di ammortamento scadrà il primo giorno del terzo mese solare successivo a quello di stipulazione del presente atto e pertanto dovrà pagarsi il giorno 1 agosto 2015 (uno agosto duemilaquindici).

3. La Parte Mutuataria si obbliga, altresì, a corrispondere gli interessi di

preammortamento che matureranno da oggi sino all'ultimo giorno del mese solare prossimo venturo. Tali interessi verranno calcolati, sull'importo mutuato, al tasso indicato al successivo art. 4 comma 1, e dovranno essere pagati unitamente alla prima rata mensile di rimborso del mutuo di cui al secondo comma del presente articolo.

4. Interessi

1. Il tasso d'interesse mensile viene stabilito nella misura pari ad 1/12 (un dodicesimo) del tasso nominale annuo del% (..... per cento).

2. Gli interessi saranno calcolati in base ai giorni dell'anno commerciale e con divisore fisso 36.000 (trentaseimila).

3. Su ogni somma dovuta a qualsiasi titolo - in dipendenza del presente contratto e dei relativi allegati e quindi anche a seguito di risoluzione del medesimo - e non pagata, vanno corrisposti dal giorno di scadenza gli interessi di mora a carico della Parte Mutuataria ed a favore della Banca. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

Tali interessi di mora saranno calcolati al tasso nominale annuo pari al tasso, pro-tempore vigente durante la mora, per le operazioni di rifinanziamento marginale (marginal lending facility) fissato dalla Banca Centrale Europea [attualmente pari allo per cento annuo] e pubblicato sul circuito telematico Reuters alla pagina ECB01 ovvero sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", maggiorato di (.....) punti percentuali annui.

Qualora il tasso di cui sopra non venisse più determinato, l'interesse di mora sarà corrisposto nella misura pari al tasso di interesse applicato ai prestiti interbancari in Euro non garantiti a sei mesi [base 360 (trecentosessanta)] - denominato EURIBOR - calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dalla European Banking Federation (EBF) e rilevato dalla stessa EBF il secondo giorno lavorativo bancario antecedente la data di decorrenza dei semestri gennaio/giugno e luglio/dicembre di ciascun anno, maggiorato di (.....) punti percentuali annui, e da applicare, rispettivamente, al primo e al secondo semestre solare di ogni anno. Il predetto tasso sarà pubblicato alla pagina "EURIBOR01" del circuito telematico Reuters (o in futuro qualsiasi pagina o servizio che dovesse sostituirla) e pubblicato di norma sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno successivo. Resta inteso che per giorno lavorativo bancario deve intendersi un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer).

Gli interessi di mora saranno calcolati in base all'effettivo numero dei giorni trascorsi e con divisore fisso 36.500 (trentaseimila cinquecento) su base annua.

4. La Parte Mutuataria approva specificatamente, ai sensi della delibera del Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio del 9 febbraio 2000 emanata in attuazione dell'art. 25 del Decreto Legislativo n. 342/1999 e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 43 del 22 febbraio 2000 e, per quanto possa occorrere, anche ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ., quanto previsto dal comma 3 del presente articolo.

5. Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) del presente mutuo, alla data odierna, è pari al% (..... per cento).

Per il dettaglio delle modalità di calcolo, delle condizioni economiche e delle spese incluse, si rinvia al Documento di sintesi allegato sotto la lettera "A".

5. Condizioni economiche

1. Si indicano di seguito, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 115 e seguenti del TUB, le ulteriori spese poste a carico della Parte Mutuataria in relazione al mutuo:

PARTE A

- spese di istruttoria: euro
- spese di perizia: importo come determinato nella tabella "Tariffe per adempimenti: periti o società di valutazione immobiliare" allegata ai Fogli Informativi della Banca: pari ad euro
- spese per polizza incendio: euro

Si precisa che il perfezionamento della polizza è subordinato alla definitiva verifica di adeguatezza della Parte Mutuataria. A tal fine la Banca, successivamente all'erogazione del mutuo e prima della stipula del contratto di polizza, richiederà alla Parte Mutuataria di sottoscrivere nuovamente il "Questionario di adeguatezza" per confermare i requisiti riscontrati in sede di domanda di mutuo.

PARTE B

- spese per Emissione comunicazione di legge cartacea: euro
- spese per Emissione comunicazione di legge on line: euro
- spese per avviso cartaceo di scadenza rata e/o quietanza di pagamento: euro per rata mensile;
- spese per avviso On Line di scadenza rata e/o quietanza di pagamento: euro per rata mensile.
- spese per variazione (riduzione)/ restrizione ipoteca: euro oltre agli oneri notarili;
- spese per l'eventuale accollo/voltura: euro oltre agli oneri notarili;
- spese per estinzione anticipata:
- spese per cancellazione d'ipoteca, qualora eseguita, per espressa ri-

chiesta della Parte Mutuataria, a mezzo di atto notarile: esente, fatti salvi gli oneri notarili;

- spese per rinnovazione di ipoteca: euro;
- spese per rilascio del certificato di sussistenza del credito: euro

Non sono dovute in ogni caso spese per le comunicazioni esenti ai sensi di Legge (attualmente art. 127 bis, comma 1, TUB e art. 8 bis DL 7/2007 convertito in L.40/2007 come modificato dal D.Lgs. 218/2010).

2. Sono inoltre a carico della Parte Mutuataria le ulteriori spese, anche di carattere legale, e gli oneri tributari comunque connessi al presente finanziamento, ivi compresi quelli relativi alle formalità ipotecarie e all'esecuzione del presente contratto, fatta eccezione per le spese che ai sensi di legge non possono essere poste a carico della Parte Mutuataria.

3. Nell'ipotesi di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo o di risoluzione ai sensi di legge o di contratto, non sarà dovuto alla Banca alcun compenso.

4. Gli onorari ed i diritti notarili dovranno essere direttamente regolati dalla Parte Mutuataria.

5. Le parti convengono che, in applicazione del disposto dell'art. 117 del D.Lgs. n. 385/1993 e delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, la copia del presente atto di spettanza della Parte Mutuataria sia consegnata dal Notaio rogante.

6. Sono altresì a carico della Parte Mutuataria le spese per la copertura assicurativa degli immobili contro i danni ai sensi dell'art. 6 delle Condizioni Generali.

6. Ipoteca

1. A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e dalle allegate Condizioni Generali, la Parte Mutuataria concede a favore della Banca, che accetta, ipoteca da iscriversi presso i competenti Uffici dei Registri Immobiliari sopra l'immobile come in calce meglio descritto, sue accessioni e pertinenze.

2. La concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di Euro la quale comprende e garantisce: l'importo del capitale mutuato; gli interessi - anche di preammortamento - che ai soli fini dell'iscrizione si determinano al tasso del% (..... per cento) nominale annuo; l'ammontare di tutte le rate che rimanesse insolte; gli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 4, comma 3. L'ipoteca garantisce inoltre quanto dovuto alla Banca per le spese legali, di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al comma 1 dell'art. 2855 c.c.), nonché le spese stragiudiziali, i premi di assicurazione eventualmente sostenuti dalla Banca, i rimborsi di tasse e di imposte, quanto

contrattualmente stabilito per il caso di risoluzione del mutuo e quanto altro dovuto in dipendenza di legge e del contratto di mutuo.

3. La concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assicurazione alla Banca della piena proprietà e completa disponibilità dei beni che ne sono oggetto e della loro libertà da servitù non apparenti e da vincoli ed oneri pregiudizievoli, nonché da iscrizioni o privilegi precedenti e da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria.

7. Anticipato rimborso

1. La Parte Mutuataria ha facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento alle condizioni seguenti:

- a) il rimborso potrà avvenire in ogni tempo tranne che in occasione della scadenza delle rate;
- b) dovranno essere preventivamente o contestualmente sanati gli eventuali inadempimenti della Parte Mutuataria riguardo agli obblighi derivanti dal Contratto e dalle Condizioni Generali, in particolare per quanto riguarda il pagamento di ogni somma dovuta alla Banca in dipendenza del finanziamento; c) unitamente al capitale residuo dovranno essere pagati gli interessi maturati su tale capitale fino al giorno dell'estinzione.

2. Ogni rimborso anticipato parziale del capitale comporterà la riduzione dell'importo delle rate residue, fermo restando il numero delle rate stesse originariamente pattuito.

3. Nell'ipotesi di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo o di risoluzione ai sensi di legge o di contratto, non sarà dovuto alla Banca alcun compenso.

8. Modifiche al contratto

1. La Banca ha la facoltà di modificare unilateralmente le spese indicate all'art. 5 parte B) nel rispetto dei criteri e delle modalità stabilite dall'art. 118 del D.Lgs. n. 385/1993 (Testo Unico Bancario).

In tal caso la Parte Mutuataria ha diritto di recedere dal contratto, senza spese, entro la data prevista per l'applicazione delle modifiche, e di ottenere, in occasione della liquidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

2. La Parte Mutuataria approva specificatamente - ai sensi dell'art. 118, 1° comma, TUB - tale facoltà della Banca.

9. Trattamento tributario

1. Ai fini del trattamento tributario la Banca, con il consenso della Parte Mutuataria, opta per l'applicazione all'atto dell'imposta di cui agli art. 15 e seguenti del Dpr 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni.

2. La Parte Mutuataria dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità che il presente finanziamento è contratto per l'acquisto/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per le quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con DPR 26 aprile 1986 n. 131 (così detta "Prima casa").

Pertanto è a carico della Parte Mutuataria l'onere relativo al trattamento tributario del mutuo, di cui al citato Dpr n. 601/1973, attualmente nella misura dello 0,25% (zero virgola venticinque per cento).

La Parte Mutuataria si impegna a tenere comunque indenne e sollevata la Banca da eventuali oneri che la Banca stessa dovesse sostenere in relazione al trattamento tributario suddetto, anche per effetto di mutamenti di legge o di interventi interpretativi da parte delle competenti autorità.

10. Polizza di assicurazione sui mutui fondiari stipulati dalla Banca.

1. La Parte Mutuataria prende atto che la Banca ha stipulato apposita polizza di assicurazione sui mutui fondiari con la compagnia, con sede legale a, Via, n.

Tenuto conto di quanto sopra precisato, la Parte Mutuataria acconsente che la Banca trasmetta i dati personali della stessa Parte Mutuataria ed ogni informazione relativa al mutuo ed allo svolgimento del rapporto per tutta la durata dello stesso, fino al rimborso integrale del mutuo, alla suddetta Compagnia Assicuratrice, per le verifiche e gli interventi necessari all'esecuzione della polizza, in ogni caso nel rispetto della normativa sul trattamento dati (D.Lgs. 196/2003).

2. La Parte Mutuataria accetta altresì che la facoltà di cui all'art. 4 comma 2 delle Condizioni Generali (ispezione degli immobili) potrà essere esercitata anche dalla compagnia assicuratrice.

3. In considerazione di quanto previsto dalla polizza assicurativa di cui sopra, la Parte Mutuataria si impegna a richiedere il preventivo consenso della Banca e, per il tramite della stessa, della Compagnia Assicuratrice, all'accollo del mutuo a terzi in caso di alienazione dell'unità immobiliare cauzionale.

11. Elezione di domicilio, foro competente

1. Per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le Parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 c.c. e dell'art. 30 c. p. c.:

- quanto alla Banca, presso la propria Sede, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39, comma 1, TUB;
- quanto alla Parte Mutuataria, presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato alla Banca con lettera raccomandata.

2. Per qualunque controversia relativa all'interpretazione o all'esecuzione

di questo contratto è competente il foro del luogo di residenza o del domicilio eletto della Parte Mutuataria.

Le Parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di

a parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio" posto in Via n., appartamento posto al piano composto da, con annesso un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato, il tutto attualmente censito in Catasto Fabbricati come segue:

- Sezione Foglio n. sub. Via n. Z.C. Cat. Cl. Vani Rendita Catastale euro

Confini appartamento a partire da nord e proseguendo in senso orario:, salvo se altri e come in fatto.

Confini cantina a partire da nord e proseguendo in senso orario:, salvo se altri e come in fatto.

E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti che lo hanno approvato e lo sottoscrivono alle ore

È scritto a macchina ai sensi di legge da persona di mia fiducia e da me notaio completato a mano su fogli di cui sono occupate pagine per intero e parte di questa sino a qui.

03_Mutuo con surrogazione di ipoteca

Repertorio n.

Raccolta n.

MUTUO IPOTECARIO, SURROGAZIONE E QUIETANZA

Ai sensi dell'art. 8 DL 31 gennaio 2007, n. 7 convertito, con modificazioni, nella L. 2 aprile 2007, n. 40

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di

In, in Via n.

Avanti a me Paolo Tonalini, Notaio in Stradella, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pavia, Vigevano e Voghera;

sono presenti:

quale nuova banca mutuante:

- la banca “.....” con sede in, capitale sociale sottoscritto euro, capitale sociale versato euro, iscritta al Registro delle imprese di, numero di iscrizione e codice fiscale, Partita Iva n.; aderente al Fondo InterBancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo Banche al n., in seguito denominata “Banca”, rappresentata da:
..... nato a il domiciliato per la carica in nella sua qualità di quadro direttivo della banca che interviene al presente atto per effetto dell'atto di delega in data a rogito Notaio al n. di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di in data al n. Serie 1T, che in copia conforme rilasciata dal Notaio stesso in data si trova allegata sotto la lettera “A” all'atto a mio rogito in data al n. di repertorio, registrato a il al n. serie 1T;

quale parte mutuataria e datrice d'ipoteca:

-, nato a il giorno, domiciliato a, Via n., codice fiscale, di cittadinanza italiana, che dichiara di essere coniugato in regime di

di seguito denominato “Mutuatario”;

quale banca finanziatrice originaria:

- la banca “.....” con sede in, capitale sociale sottoscritto euro, capitale sociale versato euro, iscritta al Registro delle imprese di, numero di iscrizione e codice fiscale, Partita Iva n.; aderente al Fondo InterBancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo Banche al n., in seguito denomi-

nata "Banca", rappresentata da:

..... nato a il domiciliato per la carica in

nella sua qualità di quadro direttivo della banca che interviene al pre-

sente atto per effetto dell'atto di delega in data a rogito Notaio

al n. di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di in

data al n. Serie 1T, che in copia conforme rilasciata dal Notaio

stesso in data si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito

in data al n. di repertorio, registrato a il al n. serie 1T;

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali

premessò

- che il Mutuatario è attualmente debitore nei confronti della Banca finanziatrice originaria della somma complessiva di euro, (così detto "Debito residuo") di cui:
 - euro per capitale;
 - euro per interessi;in virtù del contratto di mutuo ipotecario a rogito notaio, in data al n. di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di il al n. serie 1T assistito dalle seguenti garanzie:
- ipoteca di primo grado concessa dal Mutuatario a favore della banca "....." con sede in, codice fiscale, ed iscritta presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di in data ai numeri Registro Generale et Registro Particolare per la complessiva somma di euro
- che al fine di pagare detto Debito residuo il Mutuatario ha richiesto alla Nuova Banca - che ne ha approvato la concessione - un mutuo ipotecario di scopo di importo pari a quello complessivo sopra determinato;
- che è intenzione delle parti avvalersi del combinato disposto dell'art. 1202 del codice civile e dell'articolo 8 del Decreto legge 31 gennaio 2007 n. 7, convertito con modificazioni in Legge 2 aprile 2007 n. 40, con la surrogazione della Nuova Banca nei diritti e nelle garanzie della Banca finanziatrice originaria, compresa l'ipoteca sopra citata;

tutto ciò premessò

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, stipulano e convingono quanto segue.

Art. 1 - Concessione del mutuo

La Nuova Banca consegna al Mutuatario a titolo di mutuo ipotecario la somma di euro al fine di estinguere il suddetto Debito residuo nei confronti della Banca finanziatrice originaria.

La somma è portata dagli assegni circolari n. dell'importo di euro e

n. dell'importo di euro, emessi in data odierna non trasferibili emessi dalla Nuova Banca all'ordine della Banca finanziatrice originaria per espressa indicazione del Mutuatario.

Art. 2 - Quietanza

Il Mutuatario, al fine di estinguere il Debito residuo descritto in premessa, consegna alla Banca finanziatrice originaria, che accetta, la suddetta somma portata dall'assegno circolare, dichiarando espressamente che detta somma riviene dall'erogazione del mutuo ipotecario di cui all'art. 1 del presente contratto.

La Banca finanziatrice originaria, nel rilasciare piena e definitiva quietanza a saldo dell'importo ricevuto, prende atto della dichiarazione resa dal Mutuatario circa la provenienza della somma utilizzata per il pagamento.

A seguito dell'esatto adempimento, il Mutuatario e la Banca finanziatrice originaria convengono:

- che il finanziamento originario da essi contratto è anticipatamente ed integralmente estinto ad eccezione delle garanzie per quanto stabilito dal successivo art. 3;
- che la Banca finanziatrice originaria non ha niente da esigere o pretendere riguardo a detto finanziamento;
- che, conseguentemente, la Banca finanziatrice originaria rinuncia espressamente ad opporre alla Nuova Banca ogni eventuale eccezione relativa al mutuo originario;
- che analoga rinuncia ad opporre eccezioni relative al finanziamento originario viene manifestata espressamente dallo stesso Mutuatario.

Art. 3 - Surrogazione - subentro nelle garanzie

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del DL n. 7/2007 convertito con modificazioni nella L. n. 40/2007 e dell'art. 1202 c.c., il Mutuatario dichiara espressamente di surrogare la Nuova Banca, che accetta, nelle garanzie accessorie, personali e reali, relative al finanziamento originario.

In particolare la Nuova Banca subentra:

nell'ipoteca di primo grado concessa dal Mutuatario ed iscritta presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di in data ai numeri Registro Generale et Registro Particolare per la complessiva somma di euro sugli immobili in calce descritti.

Per effetto di detta surroga, la predetta ipoteca originariamente concessa a favore della Banca finanziatrice originaria permane, con lo stesso ordine e grado, a favore della Nuova Banca in garanzia delle obbligazioni assunte dal Mutuatario con il presente contratto. A tal fine la Banca finanziatrice originaria e, per quanto possa occorrere, il Mutuatario (o il terzo Datore d'ipoteca)

prestano il proprio consenso all'annotazione a favore della Nuova Banca, a margine della indicata iscrizione ipotecaria ed ai sensi dell'art. 2843 c.c., della presente surrogazione nonché dell'importo degli interessi come pattuito al successivo art. 5 e della durata del mutuo.

La detta ipoteca garantisce la restituzione del capitale mutuato, degli interessi al tasso convenuto, compresi quelli di mora, le spese giudiziali, incluse quelle di cui all'art. 2855, primo comma, c.c. e ogni somma che possa rappresentare un credito della Nuova Banca in dipendenza della legge, del presente contratto e del "CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI DI CREDITO IPOTECARIO" che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane lettura per espressa dispensa fattamene dai comparenti fra loro d'accordo e con il mio consenso, e che la parte mutuataria dichiara di conoscere per averne preso visione in precedenza.

Il Mutuatario si obbliga a mantenere assicurato, per tutta la durata del mutuo, per il suo valore commerciale in atto, l'immobile ipotecato contro i danni dell'incendio, dello scoppio, del fulmine e della responsabilità civile. Copia della polizza e, nel caso di polizze non intermedie dalla Nuova Banca, della relativa appendice di vincolo a favore della medesima, dovranno essere consegnate alla stessa Banca. La Banca finanziatrice originaria si impegna a non esperire, a seguito dell'avvenuta estinzione del suo credito, la procedura di cancellazione dell'ipoteca di cui all'art. 13, comma 8 septies, DL 7/2007 convertito in legge 40/2007.

La Banca finanziatrice originaria consegna alla Nuova Banca copia del contratto di mutuo originario, la relativa nota di iscrizione ipotecaria e copia della relazione notarile ventennale rilasciata in occasione della stipula del Finanziamento originario.

Art. 4 - Dichiarazioni della Banca finanziatrice originaria e del Mutuatario (o del terzo Datore di ipoteca)

La Banca finanziatrice originaria:

- assicura che il credito garantito dall'ipoteca di cui in premessa non è stato mai oggetto di alcuna trasmissione o vincolo (né, in particolare, di cessione ai sensi della legge 30 aprile 1999 n. 130) e che prima d'ora non si è verificata alcuna causa di estinzione totale o parziale di detto credito diversa dal periodico pagamento delle rate di ammortamento;
- conferma l'esistenza e la vigenza della iscrizione ipotecaria di cui in premessa e di non averla mai rinunciata;
- garantisce che l'iscrizione ipotecaria è di primo grado e non è stata revocata, cancellata, ridotta, ristretta, postergata, permutata, posposta o ceduta; che non sono state pubblicate formalità in rettifica di detta iscrizione; e che non sono state trascritte domande giudiziali aventi ad oggetto la validità e l'efficacia di detta iscrizione e del suo titolo e, in par-

ticolare, domande di nullità, annullamento, revocatoria e simulazione del contratto di finanziamento originario.

Il Mutuatario garantisce di essere pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile in calce descritto e che quest'ultimo è libero da altre iscrizioni e da trascrizioni che possano recare pregiudizio alla garanzia ipotecaria.

Art. 5 - Interessi e spese

Sulla somma mutuata, la parte mutuataria si obbliga a corrispondere alla nuova Banca l'interesse in ragione del tasso annuo indicizzato alla media mensile aritmetica - maggiorata di punti percentuali - dell'Euribor (Euro Interbank Offered Rate) 3 (tre) mesi [divisore 360 (trecentosessanta)], attualmente pari allo% (..... per cento) rilevata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" ovvero, nel caso detto quotidiano non fosse più pubblicato o ne omettesse la divulgazione, su altro primario foglio economico-finanziario ovvero ancora, in mancanza anche di quest'ultimo, sull'apposita pagina del circuito telematico "Reuters" o in un altro circuito telematico simile. Le variazioni decorreranno, per tutta la durata del rapporto, dal primo giorno di ogni mese solare di ciascun anno, sulla base dell'andamento del parametro riferito all'ultimo mese solare precedente.

Considerata l'attuale misura del parametro e i predetti punti di maggiorazione il tasso di interesse complessivo iniziale risulta pari al% (..... per cento) annuo.

Qualora non fosse più possibile fare riferimento al suddetto parametro, le parti convengono che - a decorrere dall'inizio del primo giorno del primo mese successivo alla scomparsa del parametro in parola - quest'ultimo sarà sostituito dal parametro che il mercato adotterà in sua vece.

Il Mutuatario è inoltre tenuto a corrispondere alla Nuova Banca le spese indicate nel "Documento di sintesi" che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C", per formarne parte integrante e sostanziale, omessane lettura per espressa dispensa fattamene dai componenti fra loro d'accordo e con il mio consenso, e che la parte mutuataria dichiara di conoscere per averne preso visione in precedenza.

Il Mutuatario assume le obbligazioni derivanti dal presente contratto con il vincolo della solidarietà e indivisibilità per i propri eredi o aventi causa.

Sull'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata, comprese quelle eventuali di preammortamento, non pagato o che non potesse essere in qualsiasi modo addebitato in capo all'obbligato, ed anche in caso di risoluzione del contratto o di decadenza dal beneficio del termine, il Mutuatario, senza necessità di alcuna preventiva costituzione in mora, sarà tenuto a corrispondere, in luogo dell'interesse corrispettivo, l'interesse di mora nella ragione annua di 0,50 (zero virgola cinquanta) punti in più del predetto tasso corrispettivo in vigore al momento dell'insorgenza dell'inadempimento, a

decorrere da tale ultima data e fino al giorno dell'effettivo pagamento. Sugli interessi di mora non è consentita la capitalizzazione periodica.

La misura degli interessi non potrà mai essere superiore al limite fissato dall'art. 2 comma quattro, della Legge 7 settembre 1996 n. 108, dovendosi intendere, sia in caso di teorico superamento di tale limite, sia nel caso di tasso rilevato al momento della conclusione del contratto sia anche in relazione ai tassi soglia rilevati all'atto di successivi pagamenti, che la misura sia pari al limite medesimo.

In conseguenza delle condizioni economiche convenute, il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG), che rappresenta il costo del finanziamento per il Mutuatario espresso in percentuale annua del credito concesso, è pari al% (..... per cento).

Il TAEG potrà subire modificazioni a seguito di variazione del tasso di interesse, delle spese e degli oneri in esso compresi.

Art. 6 - Modalità di rimborso

Il Mutuatario si obbliga a restituire il finanziamento concesso entro il termine massimo del mediante n. 240 (duecentoquaranta) rate posticipate con cadenza mensile a partire dal, ciascuna comprensiva di capitale ed interessi, secondo il piano di ammortamento che, firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "D" per formarne parte integrante e sostanziale, omessane lettura per espressa dispensa fattamene dai comparanti fra loro d'accordo e con il mio consenso, e che la parte mutuataria dichiara di conoscere per averne preso visione in precedenza.

Il predetto piano di ammortamento ha valore puramente indicativo, essendo stato elaborato in base alla misura del tasso di interesse applicato al momento della stipula del contratto ed ipotizzandone la costanza nel tempo.

Il pagamento delle singole rate dovrà avvenire con addebito dell'importo delle rate di rimborso e degli eventuali accessori sul conto corrente n. intestato al Mutuatario, che si impegna a precostituirvi i fondi necessari.

Art. 7 - Modifica delle condizioni economiche

Le parti convengono che qualora sussista un giustificato motivo la Nuova Banca ha la facoltà di modificare unilateralmente in qualsiasi momento anche in senso sfavorevole al Mutuatario le condizioni economiche applicate al presente rapporto, ad eccezione dei punti di maggiorazione rispetto al parametro prescelto del tasso di interesse indicizzato, osservando le prescrizioni contenute nell'art. 118, commi 1 e 2, del D.Lgs. 385/1993.

Art. 8 - Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine

La Nuova Banca e il Mutuatario convengono che il presente contratto si risolva ai sensi dell'art. 1456 c.c. quando:

- senza il consenso scritto della Nuova Banca sia stata alterata la condi-

- zione giuridica degli immobili ipotecati, anche con la sola costituzione di servitù passive o con la modifica o l'aggravamento di quelle già esistenti;
- il Mutuatario (o il terzo Datore di ipoteca) abbia taciuto circa l'esistenza di iscrizioni o trascrizioni tali da pregiudicare la garanzia ipotecaria;
 - il Mutuatario (o il Datore di ipoteca) non abbia assicurato o mantenuto assicurato l'immobile ipotecato nei modi e nei termini fissati dal punto 5 dell'allegato Capitolato;
 - nel caso in cui si verificasse taluno degli eventi coperti dall'assicurazione di cui all'art. 5 dell'allegato Capitolato, il Mutuatario non abbia adempiuto ad uno degli obblighi di cui all'art. 6 del Capitolato ovvero non abbia rimesso, entro centoottanta giorni dalla riscossione della indennità di cui al citato art. 6, l'immobile ipotecato nelle condizioni originarie o qualora il contratto di assicurazione contro i danni venisse comunque risolto e non fosse possibile, per qualsiasi causa, stipularlo con altra compagnia di gradimento della Nuova Banca;
 - il mutuatario non provveda al pagamento anche di una sola rata di rimborso;
 - senza il consenso scritto della Nuova Banca, sia costituito un vincolo a favore di terzi a valere sulla polizza assicurativa di cui all'art. 5 del Capitolato, ovvero su altra polizza assicurativa, relativa al medesimo immobile ipotecato.

Qualora si verifichi una delle ipotesi sopra indicate, la risoluzione si verifica di diritto quando la Nuova Banca dichiara al Mutuatario che intende avvalersi della presente clausola risolutiva ai sensi del secondo comma dell'art. 1456 c.c..

Resta inteso che la Nuova Banca avrà la facoltà di considerare il Mutuatario decaduto dal beneficio del termine nelle ipotesi previste dall'art. 1186 c.c. nonché al prodursi di eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria o economica del Mutuatario o degli eventuali garanti, in modo tale da porre in pericolo la restituzione delle somme dovute alla Nuova Banca, ed in particolare, a titolo esemplificativo, quando il Mutuatario o gli eventuali garanti subissero protesti, procedimenti conservativi, cautelari, esecutivi o iscrizioni di ipoteche giudiziali, venissero segnalati tra i debitori in sofferenza presso il sistema bancario, traessero assegni senza autorizzazione o in mancanza di fondi, risultino inadempienti in relazione ad altri rapporti in essere presso la Nuova Banca.

Nel caso di risoluzione o di decadenza dal beneficio del termine la Nuova Banca avrà diritto di pretendere l'immediata restituzione del capitale dovuto, degli interessi, degli accessori e di tutte le eventuali spese senza necessità di specifica diffida o di specifica costituzione in mora.

Tutte le spese sostenute dalla Nuova Banca per il recupero dei crediti derivanti dal mutuo concesso con il presente atto, tanto giudiziali quanto stra-

giudiziali, ripetibili e non, saranno interamente a carico del Mutuatario, così come qualsiasi altra spesa che la Nuova Banca dovesse sostenere per la tutela e la salvaguardia dei propri diritti.

Art. 9 - Estinzione anticipata

Il Mutuatario ha diritto di esercitare, in qualsiasi momento, la facoltà di estinzione anticipata del prestito, in tutto o in parte, corrispondendo alla Nuova Banca il capitale residuo, gli interessi e gli oneri maturati fino al momento dell'estinzione stessa.

Non verrà richiesta la corresponsione di alcun compenso connesso all'esercizio di tale facoltà.

Art. 10 - Elezione di domicilio e modalità di invio delle comunicazioni periodiche

A tutti gli effetti del presente contratto, ed anche per le notifiche di qualsiasi titolo e atto, nonché di ogni diffida o avviso, anche non giudiziale, la Nuova Banca, elegge domicilio presso la propria sede quale in epigrafe indicata e il Mutuatario all'indirizzo sopra indicato ovvero a quello fatto conoscere successivamente con apposita comunicazione.

La Nuova Banca invierà al Mutuatario, una volta all'anno, una comunicazione analitica che fornisce una completa e chiara informazione sullo svolgimento del rapporto e un documento di sintesi che aggiorna quello allegato al presente contratto e riporta le condizioni economiche in vigore. In mancanza di opposizione scritta del Mutuatario, le comunicazioni si intendono approvate trascorsi sessanta giorni dal ricevimento. Le parti convengono che dette comunicazioni periodiche, nonché quelle ai sensi dell'art. 118 TUB, saranno inviate dalla Nuova Banca al Mutuatario in forma cartacea, all'indirizzo sopra indicato.

Art 11 - Imposte e spese

Ai sensi dell'art. 8 del DL n. 7/2007 convertito con modificazioni dalla legge n. 40/2007, al presente atto e alla relativa formalità non si applica l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 del Decreto Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 601, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto.

Il presente atto non comporta il venir meno degli eventuali benefici fiscali correlati al finanziamento originario.

Le spese del presente atto (ivi incluse quelle notarili e assicurative) sono a carico della Nuova Banca.

Art. 12 - Legge e foro competente

I rapporti derivanti dal presente contratto sono regolati dalla legge italiana. Per ogni controversia concernente l'applicazione e interpretazione del presente contratto, unico Foro competente è quello nella cui circoscrizione si trova la sede legale della Nuova Banca.

Laddove il Mutuatario rivesta la qualità di consumatore ai sensi dell'art. 3, lett. a), del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, il foro competente é quello del consumatore ai sensi di legge.

Restano salve le facoltà di cui all'articolo successivo.

Art. 13 - Reclami e altri mezzi di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Nel caso in cui sorga una controversia tra il Mutuatario e la Nuova Banca, relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, il Mutuatario - in alternativa al procedimento davanti all'autorità giudiziaria - ha la possibilità di utilizzare uno degli strumenti di risoluzione delle controversie di seguito descritti:

- a) presentare un reclamo alla Nuova Banca, anche per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per via telematica La Nuova Banca risponde entro 30 (trenta) giorni. Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto la risposta, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitroBancariofinanziario.it oppure chiedere informazioni alla Nuova Banca o presso le Filiali della Banca d'Italia;
- b) attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (Organismo di mediazione iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatoreBancario.it).

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la parte mutuataria non fosse soddisfatta della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Rimane altresì impregiudicato il diritto del Mutuatario di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Qualora, invece, il Mutuatario intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli – se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al primo comma – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura di cui al comma 1, lettera a), oppure attivare la procedura di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui al comma 1, lettera b). Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Art. 14 - Approvazione specifica e altre dichiarazioni

Il Mutuatario (e eventualmente il terzo Datore di ipoteca) dichiara di ben

conoscere il contenuto del presente atto, dell'allegato "CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI DI CREDITO IPOTECARIO" e del Documento di sintesi.

Dichiara altresì che la Nuova Banca, sulla base delle informazioni disponibili, gli ha comunicato di averlo qualificato, in relazione al presente contratto di mutuo, ai fini della disciplina sulla trasparenza bancaria, quale consumatore, riconoscendosi ed accettando tale qualificazione, nonché di essere a conoscenza del diritto di chiedere alla Nuova Banca, nel corso del rapporto, l'eventuale modifica della qualifica assegnatagli, ricorrendone i presupposti.

Dichiara infine di accettarne tutte le condizioni e in particolare di approvare specificamente quelle di cui al precedente art. 2 (Quietanza); art. 3 (Surrogazione - subentro nelle garanzie); art. 5 (Interessi e spese); art. 7 (Modifica delle condizioni economiche); art. 8 (Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine); art. 12 (Legge e foro competente); nonché le condizioni di cui ai seguenti punti dell'allegato "CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI DI CREDITO IPOTECARIO": 2 (Obblighi relativi agli immobili ipotecati); 3 (Ispezione degli immobili ipotecati); 4 (Diminuzione di garanzia); 5 (Assicurazione); 6 (Informazione di eventi dannosi); 7 (Pagamento premi); 9 (Imputazione dei versamenti).

Il Mutuatario dichiara di aver ricevuto dalla Nuova Banca, nella fase pre-contrattuale, la copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI

In Comune di

a parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio" posto in Via n., appartamento posto al piano composto da, con annesso un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato, il tutto attualmente censito in Catasto Fabbricati come segue:

– Sezione Foglio n. sub. Via n. Z.C. Cat. Cl. Vani Rendita Catastale euro

Confini appartamento a partire da nord e proseguendo in senso orario:, salvo se altri e come in fatto.

Confini cantina a partire da nord e proseguendo in senso orario:, salvo se altri e come in fatto.

E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti che lo hanno approvato e lo sottoscrivono alle ore

È scritto a macchina ai sensi di legge da persona di mia fiducia e da me notaio completato a mano su fogli di cui sono occupate pagine per intero e parte di questa sino a qui.

04_Condizioni generali del contratto di mutuo (Capitolato)

CONDIZIONI GENERALI

PATTI E CONDIZIONI CHE FORMANO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL CONTRATTO DI MUTUO

1. Solidarietà ed indivisibilità degli obblighi

1. Tutte le obbligazioni previste a carico della Parte Mutuataria e del Terzo datore di ipoteca nel contratto di mutuo e nelle presenti condizioni generali di contratto, sono assunte con il vincolo della solidarietà e indivisibilità anche nei riguardi dei loro successori e aventi causa.

2. Suddivisione del finanziamento e frazionamento

1. In caso di ipoteca concessa su edificio o complesso condominiale la Parte Mutuataria, il terzo acquirente, il promissario acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato hanno diritto alla suddivisione del mutuo in quote e correlativamente al frazionamento dell'ipoteca secondo quanto previsto dall'art. 39 comma sesto e seguenti del TUB in rapporto alla percentuale del mutuo ed al valore delle singole porzioni immobiliari.

3. Obblighi relativi alla Parte Mutuataria e all'eventuale Terzo datore d'ipoteca

1. È obbligo della Parte Mutuataria:

- a) dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata:
 - di ogni variazione che intervenga nel proprio codice fiscale, nonché nella propria residenza o sede;
 - di ogni evento dal quale possano derivare rilevanti variazioni nella sua consistenza patrimoniale o finanziaria, come individuata al momento della concessione del mutuo;
- b) unitamente all'eventuale Terzo datore di ipoteca, comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ipotecato, ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento entro 60 giorni dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli;
- c) stipulare gli eventuali atti o patti aggiuntivi ed eseguire tutte le formalità che si rendessero necessari od opportuni per la ricognizione e la migliore identificazione dei beni costituiti in garanzia, sia a conferma dell'ipoteca concessa, sia a rettifica di errori od omissioni;

2. Nel caso in cui il Terzo datore d'ipoteca sia una società, la medesima è obbligata a dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata qualora:

- sia coinvolta in operazioni di fusione, scissione, scorporo o conferimento, cessione o affitto di azienda o rami di essa, liquidazione volontaria;
- trasformi la propria forma giuridica o modifichi la ragione o denominazione sociale;
- cessi o vari la propria attività principale;
- sopravvengano variazioni della compagine sociale rispetto a quanto indicato nella domanda di mutuo;
- richieda l'ammissione ad una procedura concorsuale;
- stipuli accordi di ristrutturazione o sottoponga ai creditori piani di risanamento della propria esposizione debitoria;
- conceda in locazione o in uso a terzi gli immobili ipotecati.

4. Adempimenti relativi ai beni oggetto della garanzia

1. La Parte Mutuataria, l'eventuale Terzo datore di ipoteca, loro eredi o aventi causa, sono tenuti a:

- a) mantenere in buono stato, con la diligenza del buon padre di famiglia, gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo effettuando tutte le riparazioni occorrenti alla loro conservazione e al loro miglioramento;
- b) astenersi da condotte o atti che possano menomare il valore degli immobili;
- c) dimostrare, a richiesta, il regolare soddisfacimento di qualsiasi imposta o tassa direttamente o indirettamente riferibili ai beni cauzionali, aventi prelazione sul credito della Banca che possa direttamente o indirettamente avere relazione con il contratto di finanziamento o con l'immobile ipotecato;
- d) comunicare senza ritardo alla Banca ogni mutamento nella destinazione, nella consistenza e nella condizione giuridica degli immobili ipotecati, che avvenisse anche senza colpa o fatto proprio;
- e) astenersi dal locare in tutto o in parte gli immobili ipotecati con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge in relazione alla loro destinazione, senza avere preventivamente informato ottenuto il consenso scritto della Banca;
- f) non cedere o vincolare in tutto o in parte i canoni provenienti dalla locazione degli immobili ipotecati, né riscuoterli anticipatamente rispetto alle naturali scadenze;
- g) dare notizia alla Banca, non più tardi di 60 giorni dall'evento, di ogni eventuale turbativa nel possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi in ordine agli immobili ipotecati.

2. La Banca, previo avviso alla Parte Mutuataria e/o all'eventuale Terzo datore d'ipoteca, potrà fare ispezionare gli immobili ipotecati da persona di sua fiducia, alla quale, se richiesto, la Parte Mutuataria e l'eventuale Terzo datore d'ipoteca dovranno prestare assistenza.

5. Decadenza e risoluzione

1. Ai sensi dell'art. 1186 c.c., la Banca può dichiarare decaduta dal beneficio del termine la Parte Mutuataria se questa è divenuta insolvente o ha diminuito, per fatto proprio, le garanzie che aveva dato o non ha dato le garanzie che aveva promesso. Si conviene che costituirà altresì causa di decadenza dal beneficio del termine il verificarsi di uno dei seguenti eventi:

- la Parte Mutuataria subisca protesti, sequestri o pignoramenti o compia qualsiasi atto che possa diminuire in misura rilevante la propria consistenza patrimoniale, finanziaria od economica;
- i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- risulti l'apertura di procedure concorsuali a carico della Parte Mutuataria o di altre procedure di natura anche extra-giudiziale comportanti il soddisfacimento dei debiti e delle obbligazioni in maniera diversa da quella normale;

Costituirà infine causa di decadenza dal beneficio del termine il verificarsi di quanto previsto all'art. 2 comma 2 del contratto.

2. Ai sensi dell'art. 1456 c.c., la Banca ha il diritto di risolvere il contratto qualora:

- la Parte Mutuataria non adempia agli obblighi posti a suo carico dall'art. 2, comma 1 del contratto;
- si verifichi:
 - a) il ritardo nel pagamento delle rate di rimborso per almeno sette volte, anche non consecutive. A tal fine costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.
 - b) il mancato integrale pagamento di una rata protratto per oltre centottanta giorni.

La presente previsione risolutiva opererà anche se detta rata/dette rate sia/siano in parte pagata/e ed anche se la/e stessa/e sia/siano composta/e di soli interessi;

- la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere;
- risultassero, a carico dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che la Parte Mutuataria o l'eventuale Terzo datore di ipoteca avessero taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazione di impianti od altro, eseguite in difformità da norme di legge;
- la Parte Mutuataria non provveda puntualmente al rimborso delle spe-

- se e/o degli oneri tributari a suo carico nei limiti previsti dal contratto;
- la Parte Mutuataria e/o il Terzo datore d'ipoteca non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi di cui alle presenti Condizioni Generali di Contratto, art. 3, comma 1, lettera c), art. 4, comma 1, lettere b), d) ed art. 6;
 - si verifichi, per fatto proprio della Parte Mutuataria o per qualsiasi altra causa, la consistente diminuzione del valore delle garanzie prestate, o il perimento o deterioramento dei beni ipotecati e la Parte Mutuataria non adempia alla richiesta della Banca di una congrua integrazione della garanzia ipotecaria, ovvero non presti altra idonea garanzia o, in mancanza, non effettui una parziale anticipata restituzione del capitale.

3. La Banca comunicherà la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto mediante lettera raccomandata.

Entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione, la Parte Mutuataria dovrà provvedere al rimborso del credito per capitale, interessi, anche di mora, nella misura indicata all'art. 4 del contratto e degli accessori tutti. Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica degli interessi di mora. Restano ferme in ogni caso tutte le garanzie prestate, sia se costituite con il presente atto, sia se successivamente acquisite.

6. Assicurazione contro i danni

1. La Parte Mutuataria è tenuta ad assicurare a sue spese e presso primarie compagnie assicuratrici, per tutta la durata dell'operazione e per valori reali, i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine ed altri eventi assicurabili. Le relative polizze, qualora non intermedie dalla Banca stessa o da altre Società del Gruppo Bancario, dovranno essere vincolate a favore della Banca e consegnate alla medesima.

2. Laddove la Parte Mutuataria non vi provveda, la Banca resta autorizzata a contrarre, come pure a rinnovare le polizze vincolate a suo favore e a pagare i premi, con diritto di rivalsa delle spese nei confronti della Parte Mutuataria.

3. La Parte Mutuataria si obbliga ad informare del sinistro verificatosi la Banca mediante lettera raccomandata nel termine previsto dalla polizza; la Banca avrà il diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno o di promuoverli.

4. Per i danni non coperti da assicurazione, la Parte Mutuataria si obbliga a ripristinare nel primitivo stato gli immobili danneggiati.

5. Nel caso di polizze intermedie dalla Banca o da altre Società del Gruppo Bancario, e pertanto non vincolate, la Parte Mutuataria si impegna a non porre in essere comportamenti od atti che possano pregiudicare i diritti spettanti alla Banca quale creditrice ipotecaria ai sensi dell'articolo 2742 c.c..

6. L'unica polizza obbligatoria per ottenere il finanziamento è la polizza incendio/scoppio sull'immobile a garanzia del mutuo.

Si precisa che il perfezionamento della polizza, se intermediata dalla Banca o da altre Società del Gruppo Bancario, è subordinato alla definitiva verifica di adeguatezza della Parte Mutuataria. A tal fine la Banca, successivamente all'erogazione del mutuo e prima della stipula del contratto di polizza, richiederà alla Parte Mutuataria di sottoscrivere nuovamente il "Questionario di adeguatezza" per confermare i requisiti riscontrati in sede di domanda di mutuo.

6.bis. Polizze assicurative facoltative ramo vita o miste

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e non indispensabile/i per ottenere l'erogazione del finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto la Parte Mutuataria può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Si precisa che il perfezionamento della/e polizza/e, se intermediata/e dalla Banca o da altre Società del Gruppo Bancario, è subordinato alla definitiva verifica di adeguatezza della Parte Mutuataria. A tal fine la Banca, successivamente all'erogazione del mutuo e prima della stipula del contratto di polizza, richiederà alla Parte Mutuataria di sottoscrivere nuovamente il "Questionario di adeguatezza" per confermare i requisiti riscontrati in sede di domanda di mutuo.

7. Imputazione dei pagamenti

1. Qualora sussistano più rapporti di debito verso la Banca, la Parte Mutuataria ha diritto di dichiarare - ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1193 comma 1 c.c. - nel momento del pagamento quale debito intende soddisfare. In mancanza di tale dichiarazione, la Banca, può imputare, anche in deroga all'art. 1193 comma 2 c.c. - i pagamenti effettuati dalla Parte Mutuataria o le somme comunque incassate da terzi, ad estinzione o decurtazione di una o più delle obbligazioni assunte dalla Parte Mutuataria medesima, dandone comunicazione a quest'ultimo.

8. Cessioni e delegazioni di pagamento

1. Il credito derivante dal finanziamento è in ogni momento cedibile a terzi da parte della Banca con le eventuali garanzie; la semplice comunicazione al debitore del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'art. 1264 c.c.

2. La Parte Mutuataria potrà, con il consenso della Banca, effettuare cessioni o delegazioni di pagamento del ricavo del finanziamento e delle somme esistenti in deposito presso la Banca in dipendenza del finanziamento stesso.

9. Accollo

1. La Parte Mutuataria è tenuta a comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del mutuo entro 60 giorni dalla data dell'atto, corredando la

comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge. In mancanza di detta comunicazione il conseguente rilascio della quietanza non potrà essere effettuato a soggetto diverso dall'intestatario del mutuo.

2. Resta comunque ferma e impregiudicata la facoltà della Banca ex art. 1273, comma 1, c.c. di aderire all'accollo così comunicatole. L'accollo non produce liberazione della originaria Parte Mutuataria, salva specifica dichiarazione liberatoria scritta della Banca, ex art. 1273 comma 2 c.c.

3. L'invio di eventuale comunicazione all'accollante non costituisce liberazione del debitore originario.

10. Portabilità del finanziamento

1. Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, la Parte Mutuataria non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

11. Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

1. La Parte Mutuataria può presentare un reclamo alla Banca con le modalità indicate nel Documento informativo delle condizioni offerte alla generalità della clientela, disponibile nelle Filiali e sul sito Internet della Banca.

2. Se la Parte Mutuataria non è soddisfatta della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancario-finanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

3. La Parte Mutuataria e la Banca, per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente, possano ricorrere:

- al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR; il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto alla Banca;
- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

A

accollo cumulativo 55
accollo del mutuo 51
accollo esterno e accollo interno 54
accollo privato 55
agevolazioni fiscali 76
agevolazioni fiscali ed estinzione anticipata del mutuo 76
Arbitro Bancario Finanziario 41
assegni circolari 47
assicurazioni 38
assicurazioni (spese di -) 38

C

cambiare mutuo 93
cancellazione automatica dell'ipoteca 90
cancellazione dell'ipoteca 87
cancellazione dell'ipoteca del costruttore 91
Cap 31
clausole di flessibilità 72
clausole diverse e particolari 39
comunione dei beni e mutuo 58
condizioni contrattuali ed economiche del mutuo: dove trovarle 22
consegna della somma mutuata 47
consolidazione dell'ipoteca 12

contratto di mutuo 9
controversie con le banche 40
copia esecutiva del contratto 40
costo del finanziamento 22
costruzione di un fabbricato 15
costruzione o ristrutturazione 79
costruzione o ristrutturazione: agevolazioni fiscali per i mutui 79

D

detrazione fiscale degli interessi: requisiti 77
dipendenti della pubblica amministrazione (mutuo per i -) 15
documenti per la richiesta di mutuo 21
documento di sintesi 22
donazione e mutuo 64

E

estinzione anticipata del mutuo 37, 83
Euribor 27

F

fideiussione 45
floor 31
fondo di solidarietà per i mutui sulla prima casa 69
fondo patrimoniale 60

I

immobile ipotecato (acquisto) 51
imposta sostitutiva 75
incasso rata (spese di -) 38
interessi di mora 33
interessi passivi e detrazione fiscale 76
interessi sul prefinanziamento 49
ipoteca 43
ipoteca, cancellazione 87
ipoteca concessa da un terzo 45

ipoteca del costruttore, cancellazione 91
Irs 28
Isc 22
Ismea 14
istruttoria (spese di -) 38

L

lavori di ristrutturazione 15

M

mancato pagamento delle rate e tasso di mora 33
mediatore creditizio 23
morte del mutuatario 67
mutuo agrario 13
mutuo bancario a medio-lungo termine 10
mutuo chirografario 10
mutuo di liquidità 14
mutuo e fondo patrimoniale 62
mutuo fondiario 12
mutuo Inps 15
mutuo ipotecario 10
mutuo per costruzione o ristrutturazione 79
mutuo tra privati 11

N

nuda proprietà della casa e prestito vitalizio 18

P

penali per l'estinzione del mutuo: misura massima 85
perizia di stima dell'immobile 24
perizia (spese di -) 38
polizze assicurative 38
portabilità del mutuo 94
preammortamento (tassi e durata) 37
prefinanziamento 48

prestito vitalizio ipotecario 17
prezzo pagato e mutuo dell'acquirente 80
prezzo pagato, mutuo e tasse 82

R

regime patrimoniale dei coniugi e mutuo 57
relazione notarile preliminare 24
responsabilità personale e solidale 43
richiesta del mutuo 21
rinegoziazione del mutuo 96
risoluzione anticipata da parte della banca 39
ritardo nel pagamento della rata e risoluzione del contratto da parte della banca 39

S

separazione dei beni e mutuo 60
solidarietà nell'obbligazione 43
sospensione delle rate 69
sostituzione del mutuo 95
spese accessorie 38
spese accessorie e mutuo 80
spread 27
stima dell'immobile 24
successione e mutuo 67
surrogazione dell'ipoteca 94
swap 28

T

Taeg 22
tasse e mutuo 75
tassi di interesse 27
tasso a regime 32
tasso di interesse con soglia minima 31
tasso di interesse della BCE 30
tasso di interesse (scelta) 32
tasso di mora 33

tasso d'ingresso	32
tasso Euribor	29
tasso fisso	28
tasso fisso e tasso variabile	27
tasso per le operazioni di rifinanziamento	30
tasso variabile	29
tasso variabile a rata fissa	30
tasso variabile con tetto massimo all'interesse	31

.....Booksite: istruzioni per l'uso

Booksite

Tutti i fac-simile riportati in questo testo sono disponibili online e sono personalizzabili. Per scaricare i file relativi, che sono in formato Microsoft Word, occorre collegarsi al sito web **<http://storage.fag.it>** e inserire lo user name **fag5533** e la password **PAOTON5533**.

I file hanno una numerazione progressiva identica a quella qui sotto riportata:

01_ Mutuo fondiario a tasso variabile

02_ Mutuo fondiario a tasso fisso

03_ Mutuo con surrogazione di ipoteca

04_ Condizioni generali del contratto di mutuo (Capitolato)

Per qualsiasi commento o necessità di ulteriori informazioni, visitate il nostro sito www.fag.it oppure inviate una mail all'indirizzo fag@fag.it.

Ricordiamo che i volumi in formato .pdf e i file contenuti nel booksite sono, al pari della loro versione cartacea, protetti dalle vigenti norme sul diritto d'autore.

L'utilizzo dei file è riservato esclusivamente agli acquirenti del libro e ne è fatto espresso divieto di riproduzione e/o diffusione, parziale o totale con qualsivoglia mezzo elettronico o meccanico, o di loro utilizzazione economica, anche parziale.