



VALENTINA ZAFARANA

NOTAIO

VIA VENEZIA 17 - NOVENTA PADOVANA

TEL. 049/9802249

MUTUO

IL MUTUO

Il **mutuo** è un contratto con il quale una parte, detta mutuante (di solito una banca), consegna e trasferisce una determinata quantità di denaro a favore dell'altra, detta mutuatario, al fine che quest'ultima possa goderne per un tempo determinato a fronte del pagamento alla prima di un corrispettivo rappresentato da interessi.

Il contratto di mutuo è poi in concreto arricchito di svariate clausole necessarie a regolare tutti i rapporti tra le parti per la durata prevista: modalità di erogazione del mutuo, fissazione dei termini di rimborso del capitale e di pagamento degli interessi, determinazione di altre spese per gli oneri di amministrazione del contratto, prestazione e manutenzione delle garanzie, conseguenze dei ritardi e del mancato pagamento, eccetera.

I contratti di mutuo sono generalmente predisposti dalle Banche; il Notaio se incaricato per tempo dal mutuatario potrà esercitare su di essi un controllo volto a renderli più chiari e comprensibili, a individuare e suggerire soluzioni meglio adatte ai contraenti, ad eliminare eventuali clausole che possono ingenerare un non giustificato squilibrio contrattuale.

Se la struttura di base del contratto è quella indicata, può avvenire, abbastanza di frequente, che il mutuo venga stipulato secondo una disciplina speciale, quella del cosiddetto "**credito fondiario**". Tale disciplina oggi si distingue ben poco da quella di un mutuo ipotecario "ordinario", discutendosi addirittura tra gli esperti quando si sia in presenza di una fattispecie oppure di un'altra; tuttavia, esistono delle differenze significative, alcune delle quali saranno evidenziate nelle schede illustrative che seguono.

Non costituisce, invece, una specie particolare, il cosiddetto **mutuo unilaterale**, diffuso nella recente prassi. La diversità risiede unicamente nel fatto che a recarsi dal Notaio (come è indispensabile al fine della concessione della garanzia ipotecaria) è solo il mutuatario: questa modalità di perfezionamento può ridurre di fatto lo spazio del

notaio per esercitare la sua funzione di indirizzo e consulenza.

Occorre fin d'ora attirare l'attenzione su un punto essenziale. Non sempre alla stipulazione del mutuo segue immediatamente **la materiale disponibilità del denaro**: a volte le banche trattengono la somma fino al momento dell'effettiva acquisizione della garanzia ipotecaria, cioè, anche per una quindicina di giorni (o più) dopo la stipula. Il punto è di notevole importanza in quanto, spesso, il mutuatario ha necessità di disporre del denaro subito, per pagare al venditore la casa che acquista e contestualmente concede in garanzia alla banca. Un possibile rimedio consiste nell'ottenere dalla banca un **finanziamento "ponte" ("pre-finanziamento")**, che copra il periodo tra la stipulazione del mutuo e il tempo necessario al consolidamento della garanzia; ma non tutte le banche sono a ciò disponibili. Con l'assistenza del Notaio si potrà, secondo i casi, cercare di contemperare per quanto possibile le opposte esigenze.

LA DURATA E L'AMMORTAMENTO

Uno degli elementi essenziali nella contrattazione di un mutuo è la dilazione concessa nella restituzione del capitale prestato, cioè la sua **durata**. In termini generali la maggiore durata di un mutuo comporta un abbassamento dell'importo di ciascuna rata di ammortamento, dando un maggior respiro al mutuatario; ciò però comporta anche, complessivamente, il pagamento di un ammontare maggiore di interessi, proprio per il fatto che il capitale viene restituito con maggiore lentezza. La prassi inoltre evidenzia che a una durata più lunga corrisponde anche di regola un aumento del tasso di interesse, a compensare il superiore rischio per la banca.

La restituzione della somma ricevuta avviene secondo i termini che vengono fissati dalle parti contrattuali: il complesso di questi accordi costituisce il cosiddetto **piano di ammortamento**. Un'adeguata e completa informazione/presa di conoscenza sul piano di ammortamento, è indispensabile al mutuatario al fine di valutare in concreto la propria capacità di adempimento, di programmare con prudenza i futuri flussi finanziari in entrata e in uscita dal proprio patrimonio, e di scegliere lo schema di rimborso maggiormente compatibile con le proprie esigenze. Inoltre, nella scomposizione degli elementi costitutivi della rata (cioè capitale e interessi), il piano di ammortamento serve anche a individuare l'onere finanziario per interessi da esporre in un bilancio societario, o la misura su cui operare la detrazione fiscale nei mutui per l'acquisto della prima casa.

Il piano di ammortamento maggiormente utilizzato è quello comunemente detto **"alla francese"**; le relative rate, determinate secondo una precisa ed equilibrata formula finanziaria, sono composte inizialmente da più interessi che capitale, mentre man mano che ci si avvicina al termine, la proporzione tende ad invertirsi.

Quando il tasso di interesse prescelto è un **tasso fisso**, il piano di ammortamento,

determinato alla data di stipulazione del contratto, rimane invariato per tutta la durata dello stesso; se invece il tasso è **variabile**, le oscillazioni si riflettono sullo stesso piano di restituzione, per cui il piano di ammortamento illustrato al momento della stipulazione diventa soltanto indicativo.

Le stesse **scadenze** di pagamento delle singole rate possono essere diversamente fissate: si avranno, così, rate mensili oppure trimestrali, semestrali, eccetera. Maggiore è la frequenza delle rate (ad esempio mensili), più velocemente avviene la restituzione del capitale: e ciò vuol dire che il mutuatario pagherà, in termini assoluti, minori somme a titolo di interessi. Per altro aspetto, tuttavia, poiché, il mutuatario si spoglia in anticipo del denaro, il tasso effettivo di interesse stipulato aumenta.

Recentemente il mercato finanziario propone una serie di prodotti, chiamati flessibili, per cercare di venire incontro a esigenze particolari dei mutuatari. Si possono fare alcuni esempi:

a) si chiamano **mutui con preammortamento** quelli che danno la possibilità di usufruire di un periodo iniziale (che può essere brevissimo, in tali casi dovuto a mere ragioni tecniche; o anche di qualche anno) nel quale il mutuatario dovrà pagare solamente interessi, procrastinando l'inizio del regolare rimborso del capitale. La conseguenza è che le prime rate (composte da soli interessi) sono particolarmente basse, mentre le successive (comprehensive anche del capitale) particolarmente alte. Anche il montante del costo assoluto del mutuo si incrementa in considerazione della lentezza nella restituzione del capitale;

b) variante del precedente, ma dagli effetti analoghi, è quella che comporta l'**ammortamento fin dall'inizio, solo di una parte del capitale**, rinviando all'ultimo il pagamento di una maxi-rata comprensiva della parte di capitale di cui è stato rimandato l'ammortamento, e che può variare tra una percentuale minima e massima del capitale mutuato;

c) può, infine, apparire dotato della massima elasticità, il mutuo in cui il rimborso del capitale è rimesso **alla discrezione del mutuatario**; in tali fattispecie le rate sono costituite dalla sola quota interessi, mentre il capitale può essere restituito liberamente, solitamente entro una griglia prefissata. A parte la necessità di maggiore capacità di pianificazione che tali mutui esigono per il mutuatario, risulta evidente che se da un lato può essere forte la tentazione di rinviare il più possibile la restituzione del capitale, dall'altro ciò ha un costo in termini di pagamento di interessi.

GLI INTERESSI

Il **tasso (o: saggio) degli interessi** è usualmente determinato in termini percentuali; esso può essere **fisso**, quando è convenuto nella stessa misura per tutta la durata del mutuo, oppure **variabile**, quando è determinato con riferimento a parametri mutevoli che vengono determinati con criterio di obiettività e terzietà. Ad esempio l'Euribor è una quotazione (media) di tassi variabili rilevabili con criteri di obiettività sul mercato finanziario della U.E.; mentre l'I.R.S. (interest rate swap) è il parametro finanziario di

riferimento per stabilire il costo delle operazioni a medio e lungo termine regolate a tasso fisso. **Il tasso può anche essere "misto"**: con questo termine si indica l'ipotesi in cui, a particolari scadenze temporali, il tasso di interesse passa da fisso a variabile o viceversa. Ciò, secondo i termini contrattuali, può avvenire una o più volte nella durata del mutuo, e usualmente viene rimesso ad una scelta da effettuarsi da parte del mutuatario con un preavviso stabilito.

La scelta tra tasso fisso e variabile è questione di merito, relativamente alla quale il mutuatario ha piena discrezionalità e responsabilità: preferisce il tasso fisso, di massima, colui che ritiene che il costo del denaro aumenterà nel periodo di durata del mutuo; se così sarà, avrà fatto un buon affare, perché la sua rata resta invariata; ma se invece il costo del denaro diminuisce, potrà trovarsi a pagare un interesse "fuori mercato", senza avere, in termini contrattuali, alcun diritto nei confronti della banca di modificare le condizioni del mutuo. Preferisce il tasso variabile in particolare chi ritiene che il costo del denaro possa ancora scendere, e non vuole perdere la possibilità che la sua rata di pagamento si abbassi conseguentemente; se, invece, il costo del denaro sale, aumenterà anche l'importo della rata. Prendendo a riferimento lo stesso momento temporale, il tasso di un mutuo variabile è generalmente più basso di un mutuo a tasso fisso, in quanto in quest'ultimo caso la banca si fa remunerare maggiormente per il rischio di un futuro aumento del costo del denaro e della connessa perdita della possibilità di impiegare il denaro a rendimento maggiore.

Particolari **interessi** sono quelli **di mora**, cioè quelli che cominciano a decorrere su una rata scaduta e non pagata, finché il pagamento avvenga. La decorrenza degli interessi moratori ripaga la banca del ritardo nel poter disporre del denaro rispetto alla scadenza prevista, ed aggrava, evidentemente, la posizione debitoria del mutuatario. Se la rata non pagata è, come usualmente, comprensiva di capitale e interessi, con riguardo a quest'ultimo componente la mora realizza un effetto anatocistico (cioè: interessi su interessi): tale effetto è valido se la mora è contrattualmente convenuta. Il tasso di mora è generalmente superiore a quello ordinario, al fine di disincentivare il ritardo nei pagamenti; anch'esso, però, secondo i più recenti orientamenti normativi e giurisprudenziali, non può esorbitare certi livelli, affliggendo in modo eccessivo il mutuatario.

Il ripetersi di ritardi, o addirittura di definitivi mancati pagamenti delle rate, può condurre alla decadenza dai termini di dilazione e alla risoluzione del contratto per inadempimento assoluto.

ALTRI COSTI E SPESE – TRASPARENZA

Vi è una distinzione tra **tasso reale e tasso nominale**: il tasso nominale è infatti la percentuale di interessi formalmente fissata nel contratto, a cui l'operazione di mutuo viene regolata. In realtà però il costo "effettivo" del mutuo è inevitabilmente condizionato da una serie di altri fattori: anzitutto esso dipende da varie particolari

voci di spesa, ed in secondo luogo, varia in relazione al piano di ammortamento convenuto: rate più ravvicinate comportano una determinazione del tasso effettivo più alto. In relazione a tali costi, il legislatore italiano ha elaborato il concetto di **Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.)**, definito come "il costo totale del credito a carico del consumatore espresso in percentuale annua del credito concesso. Il T.A.E.G. comprende gli interessi e gli oneri da sostenere per utilizzare il credito".

In recepimento della raccomandazione della Commissione europea del 1° marzo 2001, la maggior parte delle banche italiane ha aderito ad un **"Codice deontologico per l'informativa precontrattuale relativa ai mutui per la casa di abitazione"**. Sulla base di tale codice, le Banche sono tenute a fornire ai clienti, prima della stipulazione del contratto, un prospetto informativo standardizzato (E.S.I.S.: European Standardized Information Sheet) in modo che il contenuto e

l'ordine delle voci del prospetto siano uguali per tutte le banche (per consentire una migliore comparazione delle condizioni). In tale prospetto è espressamente richiesta l'indicazione del T.A.E.G., ovvero, qualora l'importo del T.A.E.G. non sia stabilito dalla legislazione nazionale l'indicazione del tasso effettivo equivalente.

Inoltre, a partire dal 1° ottobre 2003, in forza di una delibera del C.I.C.R., è entrata in vigore la nuova **disciplina nazionale sulla trasparenza** delle operazioni e dei servizi bancari. Per effetto di tale normativa, le banche sono tenute a mettere a disposizione della clientela un **"Foglio informativo"** il quale deve contenere, tra l'altro, le condizioni economiche dell'operazione e le clausole contrattuali che la regolano. E' prevista la possibilità di un'armonizzazione tra i contenuti del "foglio informativo" e quelli dell' "ESIS". In forza delle medesime disposizioni, il cliente ha il diritto, rinunciabile, di ottenere prima della conclusione della stipulazione una copia completa del testo contrattuale per una ponderata valutazione del contenuto.

Documento allegato al contratto è il **"Documento di sintesi"** volto a fornire al cliente una chiara evidenza delle più significative condizioni contrattuali ed economiche.

LE PRINCIPALI NOVITA' IN MATERIA DI MUTUI, LA "ROTTAMAZIONE" DEL VECCHIO MUTUO

Con il D.L. 31 gennaio 2007 n. 7 (cosiddetto "Decreto Bersani bis") convertito nella legge 2 aprile 2007 n. 40 (e successive modifiche apportate dalla Legge finanziaria 2008) si è giunti ad importanti innovazioni in materia di mutui, in particolare in tema di oneri in caso di estinzione anticipata del mutuo, cancellazione delle ipoteche, rinegoziazioni e "portabilità", che qui brevemente si riassumono:

1) L'ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO - LA PENALE

In base alla nuova normativa in materia di mutui sono nulle le clausole che prevedono una penale o qualsiasi altra prestazione a carico del mutuatario (anche il pagamento

di importi fissi, di rimborsi spese, eccetera) in caso di anticipata estinzione totale o parziale del mutuo (direttamente stipulato dal soggetto che richiede l'anticipata estinzione o dallo stesso accollato a seguito di frazionamento in quote o per intero) purchè:

- il mutuatario sia una persona fisica;
- il mutuo sia finalizzato sia all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica (negozi, laboratori, opifici industriali, ecc.) o professionale (ufficio) "propria" del mutuatario.

Tale normativa non si applica quindi alle forme di finanziamento diverse dal mutuo (ad es. apertura di credito), ai mutui o altri finanziamenti concessi a favore di soggetti diversi dalle persone fisiche, ai mutui o finanziamenti finalizzati all'acquisto o alla ristrutturazione di beni diversi da quelli sopra descritti.

2) LA CANCELLAZIONE "SEMPLIFICATA" DELLE IPOTECHE

La procedura di cancellazione semplificata dell'ipoteca introdotta dal cd. "Decreto Bersani bis", si rende applicabile, in luogo dell'atto di assenso a cancellazione d'ipoteca autenticato dal Notaio, soltanto quando il creditore è un soggetto esercente attività bancaria o finanziaria (o un ente di previdenza obbligatoria). La procedura di cancellazione "semplificata" consiste in ciò: pagato il debito ed estinta l'obbligazione, la Banca rilascia al debitore una lettera di quietanza scritta, attestante la data di estinzione dell'obbligazione, impegnandosi a trasmettere autonomamente entro i trenta giorni successivi al Conservatore dei Registri immobiliari la comunicazione di avvenuta estinzione dell'obbligazione con indicazione della relativa data. Ove, entro i trenta giorni successivi alla data di estinzione, la Banca stessa non abbia comunicato alla Conservatoria che l'ipoteca permane, l'Ufficio procede alla formale cancellazione dell'ipoteca

L'atto di assenso alla cancellazione autenticato nella sottoscrizione dal Notaio costituisce invece titolo certo – e irrevocabile – per ottenere la cancellazione dell'ipoteca, curata direttamente dal Notaio, a tale atto si dovrà necessariamente fare ricorso non solo ove la vendita rientri nell'ambito di applicazione del dlgs 122/2005 (che prevede norme a tutela dell'acquirente di immobili da costruire), ma anche nei casi in cui il venditore debba estinguere col prezzo incassato il mutuo in essere e la Banca dell'acquirente richieda per la concessione del mutuo, il rilascio al momento della vendita di un titolo notarile per la cancellazione dell'ipoteca in essere.

3) LA "ROTTAMAZIONE" DEL VECCHIO MUTUO

L'aumento dei tassi di interesse degli ultimi anni ha reso sempre più gravoso per le famiglie il pagamento delle rate dei mutui, soprattutto di quelli a tasso variabile, con conseguente

necessità di rivedere le condizioni del prestito.

Gli strumenti attraverso i quali si può raggiungere tale scopo sono essenzialmente tre:

- la rinegoziazione delle condizioni del vecchio mutuo;
- l'estinzione del vecchio mutuo e la sua sostituzione con un mutuo nuovo;
- la cosiddetta Surrogazione: la "portabilità" del mutuo.

A) LA RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO

Per rinegoziazione del mutuo si intende la possibilità di contrattare con la Banca con cui è stato

stipulato il mutuo originario la modifica delle principali condizioni: è infatti oggi possibile pattuire la variazione, senza spese, delle condizioni del contratto di mutuo già in essere; a tal fine è sufficiente stipulare con la Banca un nuovo accordo mediante scrittura privata anche non autenticata, quindi non è di per sé necessaria la forma notarile, anche se le Banche a volte la richiedono per ragioni di opponibilità delle nuove condizioni praticate. Con la rinegoziazione il rapporto di finanziamento permane efficace e vincolante tra le stesse parti che hanno sottoscritto l'originario contratto di mutuo, seppure modificato nelle proprie clausole e condizioni.

E' questa di regola la soluzione preferibile, ove sia possibile, perchè è in assoluto la meno onerosa per il mutuatario: non deve essere infatti corrisposta alcuna imposta (e si mantiene la possibilità di detrarre gli interessi passivi, alle precedenti condizioni). E' sempre opportuno quindi consultare la Banca presso la quale è stato stipulato il vecchio mutuo per accertare il margine di miglioramento delle condizioni praticate.

Il mutuo rimane lo stesso: non cambiano la Banca mutuante né il mutuatario, il capitale erogato, nè l'ipoteca. Possono essere modificati alcuni altri elementi quali: la durata del mutuo, la frequenza delle rate, il piano di rimborso e la possibilità di periodi di sospensione dei pagamenti nel corso dell'ammortamento, può variare in diverso modo il tasso di interesse (fisso, variabile, misto, modifica dello "spread", ovvero del parametro finanziario di riferimento), nonché le altre condizioni economiche applicate al mutuo.

B) LA SOSTITUZIONE DEL MUTUO

Per sostituzione del mutuo si intende l'estinzione anticipata del vecchio mutuo attuata tramite

l'utilizzo del capitale ottenuto con la stipulazione di un nuovo mutuo. E' l'ipotesi più onerosa per il mutuatario, perché richiede la stipulazione di un nuovo contratto con tutti i costi relativi: spese di istruttoria e perizia, relazioni ventennali, eccetera. Presenta tuttavia il vantaggio di poter chiedere alla nuova Banca un importo anche superiore a quello del capitale residuo del vecchio mutuo.

Trattandosi di stipulazione di un nuovo mutuo, è sempre necessaria la forma notarile, e sulla base dell'atto redatto dal Notaio viene iscritta una nuova ipoteca a garanzia del

pagamento del debito.

E' nuovamente dovuta l'imposta sostitutiva (che nella maggior parte dei casi sarà dello 0,25% sul capitale mutuato). La stipula del nuovo mutuo non comporta la perdita del diritto alla detrazione IRPEF degli interessi passivi sul mutuo per l'acquisto della prima casa, nei limiti dell'importo residuo del capitale del mutuo anticipatamente estinto.

Va evidenziato che tutti i costi e gli oneri dell'operazione sono posti a carico del soggetto mutuatario. Alcune Banche tuttavia offrono la sostituzione del mutuo a "costo zero" per il cliente, accollandosi le spese di istruttoria e di perizia, ed a volte anche quelle per l'estinzione del vecchio mutuo e di assicurazione. Come sopra indicato, il "Decreto Bersani bis" ha eliminato qualsiasi penale nel caso di estinzione anticipata del mutuo; tuttavia per i mutui stipulati in data precedente al 31 gennaio 2007 qualora negli stessi fosse stata prevista una penale per l'anticipata estinzione si consiglia di chiedere alla Banca quali condizioni intende applicare, fermo restando che l'ABI ha convenuto con le Associazioni dei consumatori una penale massima dello 0,50% da calcolarsi sull'importo del capitale residuo.

C) LA SURROGAZIONE O "SURROGA": LA PORTABILITA' DEL MUTUO

Generalità

La cosiddetta "portabilità del mutuo" è disciplinata dal D.l. 31 gennaio 2007, n. 7 ("Decreto Bersani bis") convertito con modificazioni nella legge 2 aprile 2007, n. 40 che prevede che in caso di mutuo, apertura di credito od altri contratti di finanziamento da parte di intermediari bancari e finanziari, il mutuatario può surrogare altro istituto mutuante nel rapporto originario; in tal caso il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al creditore surrogato.

Ci si trova quindi di fronte ad una fattispecie complessa, composta da tre momenti:

- nuovo mutuo con l'intervento della nuova Banca;
- quietanza rilasciata dalla Banca originaria che viene soddisfatta nel suo credito mediante l'utilizzo del nuovo mutuo;
- surrogazione o meglio la dichiarazione di volontà del mutuatario di voler far subentrare la nuova Banca nelle garanzie già prestate a quella originaria e pertanto, in particolare, nell'ipoteca.

Come la rinegoziazione, anche la "surroga" non comporta il venir meno dei benefici fiscali (ad esempio non fa venir meno il diritto alla detrazione ai fini IRPEF degli interessi passivi dei mutui).

Dice ancora la legge:

"E' nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si

renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui al comma 1.

La nullità del patto non comporta la nullità del contratto.

La surrogazione di cui al primo comma comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente alle condizioni stipulate tra il cliente e la Banca subentrante, con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura.

Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo le procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi".

Lo scopo è dunque quello di agevolare il passaggio da un finanziamento ad un altro che offra

migliori condizioni economiche senza costi. Oggetto di surrogazione possono essere contratti di mutuo, di apertura di credito o altri contratti di finanziamento concessi da banche o altri intermediari bancari e finanziari, quindi in genere qualsiasi contratto bancario che abbia finalità di finanziamento. La norma di legge non limita alle persone fisiche o a determinate tipologie di mutuo l'utilizzo della surrogazione, che pertanto potrebbe trovare applicazione anche per finanziamenti stipulati da imprenditori, società, professionisti eccetera. Tuttavia secondo l'opinione ormai prevalente, essendo la norma collocata nel capo I "Misure urgenti per la tutela del consumatore", sarebbe applicabile solo quando i soggetti finanziati rivestano la qualifica di consumatore.

Inoltre molte offerte di gruppi bancari sono rivolte solo a mutui stipulati da persone fisiche per

l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione.

La surrogazione si applica anche alle quote di mutuo frazionato.

Come opera

- il nuovo mutuo deve essere di importo non superiore al residuo debito del mutuo precedente;

- la nuova Banca subentra nelle garanzie accessorie, personali o reali, che assistono il credito;
- non vengono meno i benefici fiscali;
- non è dovuta l'imposta sostitutiva;
- non si perde il diritto alla detrazione IRPEF degli interessi passivi sul mutuo per l'acquisto della prima casa;
- costi ed oneri dell'operazione non possono essere posti a carico del mutuatario.

Forma e pubblicità

L'effetto della surrogazione nell'ipoteca si realizza attraverso il meccanismo dell'annotamento ipotecario (art. 2843 c.c. - la trasmissione dell'ipoteca ha efficacia dall'annotazione - 2656 e 2657 c.c.): l'annotamento deve essere effettuato sulla base dell'atto di surrogazione in forma di atto pubblico o scrittura privata necessariamente autenticata dal Notaio.

Ai sensi dell'art. 1202 c.c. terzo comma inoltre sia il mutuo che la quietanza devono

risultare da atto avente data certa, e nell'atto di mutuo dev'essere indicata espressamente la specifica destinazione della somma mutuata (si tratta infatti di un "mutuo di scopo"), nella quietanza si deve menzionare la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento.

La "portabilità" si realizza più frequentemente nella pratica con le seguenti forme:

a) **contratto trilaterale**, con il quale si realizzano contestualmente i tre momenti del nuovo mutuo,

della quietanza e della surrogazione. E' la soluzione preferibile, perché in un unico atto si trovano tutti gli elementi richiesti per perfezionare la fattispecie della surrogazione

b) qualora non vi sia la disponibilità della vecchia Banca ad intervenire all'atto la procedura si può scindere in due momenti:

- un primo atto contenente il **nuovo mutuo**, il **mandato** alla nuova Banca ad estinguere il

vecchio e a farsi rilasciare quietanza (che potrà essere contenuto nello stesso contratto o fatto sottoscrivere con un atto a parte) e la **surrogazione nelle garanzie**, stipulato per atto

pubblico o scrittura privata autenticata;

- un successivo atto di **quietanza** rilasciato dalla vecchia Banca, che deve avere data certa. La maggior parte delle Banche richiede la forma notarile anche per questo atto.

Costi

Secondo l'art. 8 bis della Legge 40/2007 gli oneri e le spese dell'operazione sono posti a carico delle Banche mutuanti.

La Finanziaria del 2008 ha precisato che "non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi". Inoltre è esclusa anche in questo caso l'applicazione di oneri o penali di qualsiasi natura per l'estinzione del mutuo preesistente.

Molte delle offerte delle Banche prevedono che anche i costi notarili siano a loro carico, benché,

come già precisato, la legge nulla preveda in questo senso. Alcuni Consigli Notarili hanno predisposto delle indicazioni di onorario per la "portabilità" del mutuo, che tengono conto delle finalità sociali dell'operazione.

TRATTAMENTO FISCALE DEL MUTUO

Il mutuo contratto con una Banca di durata superiore ai diciotto mesi (essendo un finanziamento a medio o lungo termine), gode di una sensibile agevolazione fiscale in materia di **imposte indirette**: il contratto infatti, su espressa opzione da parte dell'istituto di credito, non sconta imposta di bollo, né di registro, né di iscrizione ipotecaria, ma soltanto un'**imposta sostitutiva** onnicomprensiva dello **0,25%**

sull'importo del mutuo, che viene trattenuta direttamente dalla Banca e versata all'Erario.

Si presti attenzione all'unica eccezione vigente in materia: se si tratta di finanziamenti finalizzati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, che **non costituisce (per il mutuatario persona fisica) "prima casa di abitazione"**, ovvero se – pur essendo ricorrenti le condizioni della “prima casa” – la sussistenza di dette condizioni non risulti da espressa dichiarazione della parte mutuataria resa nell'contratto o allegata al medesimo, l'aliquota applicabile non sarà quella ordinaria dello 0,25%, ma quella del **2%**.

Il mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale consente, inoltre, un risparmio sulle **imposte dirette**: è infatti possibile **detrarre dalla dichiarazione dei redditi** del mutuatario, a determinate condizioni, il 19%, degli **interessi passivi** ed oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, sino a un importo massimo di Euro 4.000, da ripartirsi tra tutti gli intestatari del mutuo stesso. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi e un coniuge è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote di interessi.

GARANZIE E INADEMPIMENTO

A fronte della concessione del mutuo, la Banca richiede una garanzia: la più utilizzata è **l'ipoteca**. L'ipoteca attribuisce alla banca il diritto di soddisfarsi sul ricavato della eventuale vendita coattiva del bene concesso in garanzia, con diritto di priorità rispetto ad altri creditori. L'ipoteca è di maggiore efficacia se è di primo grado, cioè se non è preceduta da altre ipoteche: tendenzialmente di primo grado deve essere l'ipoteca concessa a garanzia di un "credito fondiario". L'ipoteca viene accesa sul bene, per un importo superiore a quello del mutuo, in quanto tiene conto degli interessi dovuti, anche moratori, e delle eventuali spese che la Banca dovesse affrontare per il recupero del credito. L'importo dell'ipoteca, pari, ad esempio, a due volte quello del mutuo, non è però il costo finale del mutuo, che è generalmente inferiore ed è rilevabile dal piano di ammortamento.

L'ipoteca dura in via ordinaria venti anni, anche se il mutuo viene fissato per una durata inferiore; una volta rimborsato il mutuo, l'ipoteca diviene solo formale in quanto non c'è più un credito da garantire: potrà lasciarsi estinguere autonomamente mediante decorso del tempo. Se, però, l'immobile deve essere venduto o concesso in ipoteca ad un'altra Banca, si dovrà procedere necessariamente alla formale cancellazione dell'ipoteca.

Altra possibile garanzia di utilizzo frequente è **la fideiussione**, in forza della quale una persona terza (non mutuataria) garantisce genericamente con tutto il proprio patrimonio l'adempimento delle obbligazioni del mutuatario.

Quando **l'inadempimento** del mutuatario è diventato assoluto (nel senso che non c'è più soltanto un ritardo di pagamento ma un vero e proprio "mancato pagamento" di rilevante importanza nell'economia del contratto), la banca decide di risolvere il contratto e di richiedere immediatamente la restituzione di quanto dovuto, senza che il mutuatario possa più avvalersi della dilazione contenuta nel piano di ammortamento.

(Contenuti liberamente tratti dal sito www.federnotizie.org e www.notariato.it)