

Mutuo

Il mutuo è un contratto mediante il quale una parte, detta mutuante, consegna all'altra, detta mutuataria, una somma di denaro o una quantità di beni fungibili, che l'altra si obbliga a restituire successivamente con altrettante cose della stessa specie e qualità. Si tratta di un contratto reale e può essere sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso (detto anche mutuo feneratizio), che si perfeziona con la consegna al mutuatario. È inoltre un contratto tipico la cui nozione è accolta nel nostro ordinamento giuridico dall'art. 1813 del Codice Civile. La fattispecie regolata dall'art. 1813 è esclusivamente quella del mutuo gratuito, da non confondersi con i mutui finanziari, che possono validamente concludersi con il mero consenso. Una tra le figure più diffuse nella prassi è il mutuo immobiliare, concesso per soddisfare esigenze di denaro in qualche modo collegate all'acquisto di un bene immobile per compravendita (o, nel caso di fabbricati, anche per costruzione). Il giorno della compravendita, in presenza di acquirente, venditore, e funzionario della banca, il notaio pubblica due atti: il rogito che trasferisce la proprietà dell'immobile, e l'atto di mutuo immobiliare fra banca e acquirente, allegando il piano di ammortamento.

Una particolare forma di mutuo immobiliare è il mutuo fondiario: si tratta di un mutuo immobiliare con particolari caratteristiche di durata (superiore a 18 mesi) e rapporto tra somma mutuata e valore della garanzia (non superiore all'80% secondo la legislazione vigente).

Il mutuo bancario è la forma più diffusa di mutuo ed è quel prestito erogato da un istituto di credito, solitamente per importi di un certo rilievo, contro la prestazione di una garanzia. Il caso tipico è il mutuo richiesto e concesso per agevolare il mutuatario nell'acquisto di un immobile, ma vi sono anche altri tipi di mutuo, distinti per finalizzazione dell'erogazione:

- **mutuo edilizio**, concesso per finanziare la costruzione di un immobile
- **mutuo per ristrutturazione**, concesso per finanziare importanti opere di riordino di beni immobiliari
- **mutuo per liquidità**, concesso per particolari esigenze di disposizione di ingenti somme di denaro.
- **mutuo chirografario** o **chirografico**, un prestito non vincolato a particolari garanzie, equivale ad un prestito personale se erogato ad un privato, o ad un mutuo a medio termine (pochi anni) se erogato ad una azienda.

Esistono forme di finanziamento agevolato, non necessariamente riferite ad un rapporto di mutuo in senso giuridico, per le quali lo stato o gli enti locali possono prevedere l'applicazione di condizioni favorevoli per consentire l'accesso alla proprietà immobiliare dei nuclei familiari svantaggiati. Queste opportunità sono in genere riferite all'acquisto della prima casa d'abitazione. Le condizioni più frequentemente attinte da queste operazioni riguardano i tassi, la percentuale erogabile sul valore di perizia dell'immobile, la deducibilità degli interessi passivi, i requisiti di reddito richiesti.

I mutui per l'acquisto della prima o seconda casa costituiscono la maggior parte dei mutui concessi dalle banche. L'ammontare del capitale erogato non può superare un importo il cui rimborso annuale sia in genere il 30% del reddito del nucleo familiare (salario e altre entrate) del richiedente.

Inoltre, l'importo massimo erogabile è condizionato al valore del bene prestato in garanzia: da qualche anno, una certa deregulation del mercato consente di registrare offerte di mutui che arrivano a coprire il 100% del valore di perizia dell'immobile, determinato da un esperto di stima incaricato dalla banca.

La perizia eseguita a questi fini, pur se formalmente tesa a individuare "il più probabile valore venale in comune commercio" del bene, deve tener conto dell'aspetto prospettico della sua eventuale utilità, poiché in ragione della cospicua durata del mutuo e della possibile modificazione nel tempo degli equilibri fra i molti parametri da prendere in esame, essa deve ponderatamente restituire un valore di garanzia sostanziale in favore dell'ente erogante, tale che nell'ipotetica necessità di esitazione alla vendita forzata del bene, che potrebbe accadere in un imprecisato momento del rapporto, si disponga di un valore stabilmente tenutosi

realistico. Ciò determina in genere una differenza fra l'importo di perizia ed il valore commerciale effettivo del bene, detraendosi da questo valori che rendano ragione dei rischi di deperimento tecnico-fisico e delle eventuali modificazioni del mercato di riferimento. Il mutuante in genere appone dei correttivi di sicurezza ai valori di perizia, in modo da ulteriormente affinare il rapporto fra rischio (capitale erogato) e garanzia (beni ipotecati); questi dipendono da molti parametri e sono calcolati anche con algoritmi statistici.

Le forme di garanzia delle quali possono avvalersi gli istituti di credito sono:

- ipoteca;
- fideiussione;
- cambiale ipotecaria;
- polizze assicurative contro incendio e scoppio, sulla vita, contro il rischio di disoccupazione;
- opzioni put contro il negative equity, rischio di svalutazione dell'immobile.

La garanzia comporta solitamente l'iscrizione di una ipoteca (al grado più elevato disponibile) sul bene che verrà acquistato col mutuo o su eventuali altri beni di proprietà del richiedente o di terze parti che si fanno da garanti per suo conto tramite una fideiussione. L'ipoteca è opponibile ai terzi dalla data in cui il notaio la iscrive presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e può avere una durata massima di vent'anni dalla data di iscrizione. Con l'estinzione del debito, il mutuatario (o comunque il proprietario del bene ipotecato) ha titolo per richiedere la cancellazione dell'ipoteca; ordinariamente il mutuante fornisce un semplice documento certificante il suo "assenso a cancellazione". Va detto che, venuta meno la causa dell'ipoteca (perché il debito sia nel frattempo stato onorato), la cancellazione non è fattualmente di grande utilità: l'ipoteca deprivata di funzione di garanzia (ipoteca perentoria) non produce effetti di sorta, salvo nel caso che se ne debba iscrivere un'altra. Nel caso che nel corso del rapporto le garanzie vengano meno (ad esempio a causa di perimento dell'immobile) o ne diminuisca il valore, l'istituto di credito ha in genere facoltà di richiedere un reintegro delle garanzie, nella forma di nuovi beni da ipotecare, fideiussioni, o restituzioni parziali di debito (una revoca parziale del prestito), a seconda di quanto previsto nel contratto principale di mutuo, che può - ove convenuto - prevedere anche l'applicazione della clausola risolutiva espressa e la rescissione del contratto di mutuo.

L'ipoteca a garanzia del credito deve essere iscritta su un bene immobile che può essere di proprietà:

- del mutuatario, se il bene era già suo e se continuerà ad esserlo (ad esempio per i mutui di ristrutturazione o per liquidità);
- dell'alienante, se il bene è in compravendita, perché se l'erogazione del mutuo condiziona il perfezionamento della compravendita (in modo che la proprietà del bene non possa essere trasferita se non con l'ausilio del mutuante), nel momento in cui si deve iscrivere l'ipoteca il bene è ancora di proprietà dell'alienante, il quale dovrà per questo costituirsi "terzo datore di ipoteca", cioè dare un assenso (condizionato ai fini del perfezionamento della compravendita) all'iscrizione della stessa;
- di un altro soggetto, detto appunto "terzo datore di ipoteca", se il mutuante vi conviene.

Normalmente, il bene ipotecato viene periziato e iscritto a un valore pari a 1.5 - 2 volte il prezzo di acquisto dell'immobile. Il valore economico dell'ipoteca, aggredibile dal creditore con il pignoramento e la vendita all'asta, non dovrebbe superare l'importo del mutuo, ovvero del debito residuo. Una forma alternativa di garanzia, sempre però collegata ad un vincolo ipotecario, è costituita dalla cambiale ipotecaria. L'iscrizione ipotecaria non preclude il pieno godimento dei diritti di proprietà del mutuatario.

Con la stipula del rogito notarile, il mutuatario è proprietario dell'immobile a tutti gli effetti di legge. Ha quindi diritto di dare in locazione, sublocazione o vendere un immobile, anche se questo è ipotecato. In caso di vendita, o l'acquirente procede a un accollo del mutuo, oppure il venditore è tenuto a estinguere il

debito residuo con la banca. Gli oneri per l'anticipata estinzione e l'opponibilità dell'accollo da parte degli istituti di credito limitavano fortemente l'esercizio dei diritti costituzionali di proprietà, su beni ipotecati. L'immobile non è gravato da ipoteca il giorno stesso della stipula del rogito. Il notaio può iscrivere l'ipoteca in Conservatoria il giorno stesso del rogito, ma per essere insensibile al fallimento dell'acquirente deve attendere un periodo di tempo per il suo consolidamento. Per i mutui fondiari, il periodo di consolidamento è abbreviato a 10 giorni rispetto ai termini ordinari previsti dalla legge fallimentare. Dopo 10 giorni dalla data dell'iscrizione, l'ipoteca si consolida automaticamente e la garanzia non è più soggetta all'eventuale fallimento dell'acquirente/mutuatario pubblicato in data successiva. Il notaio controlla che non vi siano fallimenti del soggetto mutuatario o altre iscrizioni ipotecarie precedenti e comunica per iscritto alla banca che l'ipoteca è consolidata e prima in grado.

Il contratto di mutuo, fra tutti i contratti tipici, sviluppa una delle più articolate e complesse fasi preparatorie (precontrattuali). Stante una certa libertà consentita alle parti, la sequenza delle azioni che conducono all'erogazione potrebbe variare anche di molto da caso a caso, ma la scaletta più frequentemente riscontrabile si può così riassumere:

- Apertura dell'istruttoria:

l'aspirante mutuatario presenta la richiesta di concessione di mutuo, indicando tutti i dati tecnici ed economici necessari al mutuante per la valutazione preliminare della domanda e che riguardano tanto l'aspetto soggettivo (condizioni economiche del richiedente) quanto quello finalistico (scopi della richiesta del mutuo - es. acquisto di casa); accessoriamente si produce tutta la documentazione accessoria eventualmente opportuna (compromesso, atto di provenienza del bene da acquistare, documentazione catastale, etc.)

- Perizia ed altri accertamenti:

il bene presentato a garanzia del credito deve essere esaminato da un perito di fiducia del mutuante, il quale deve individuarlo con precisione, descriverne consistenza e caratteristiche giuridiche e tecniche ed indicarne il valore; a seconda dei casi possono svolgersi altri accertamenti, in ordine a particolari situazioni di fatto e di diritto. Il perito, in genere, è un esperto di estimo catastale, e appartiene a una società di servizi o svolge la libera professione. Raramente è dipendente dell'istituto di credito.

- Chiusura dell'istruttoria:

l'istruttoria, a seguito dell'esame di tutte le condizioni economiche e di diritto riguardanti la qualità del soggetto richiedente e della garanzia proposta, si chiude ovviamente con la delibera di concessione ovvero con la mancata concessione; in quest'ultimo caso, si registra che la comunicazione al mutuatario di non accoglimento della domanda è più frequentemente trasmessa in modo del tutto informale e che la maggior parte delle istruttorie non andate a buon fine non hanno una chiusura formale.

- Atto di mutuo:

con l'atto di mutuo (che per i casi di compravendita è in genere erogato contemporaneamente all'atto di compravendita) il contratto entra in pieno effetto, il mutuante consegna il capitale erogato al mutuatario che e vengono eseguite le formalità relative alla garanzia prestata, che può essere fornita dal mutuatario o da terzi (iscrizione di ipoteca). In precedenza si avevano per prassi due atti di mutuo per ciascuna pratica: il primo, detto "atto condizionato" sanciva con una certa approssimazione le condizioni contrattuali che sarebbero state applicate, mentre il secondo, detto "atto definitivo", perfezionava l'operazione con una virtuale (ma formalmente valida) posteriorità rispetto al contratto di compravendita immobiliare cui l'operazione di mutuo si legava. Nel tempo intercorrente, fra la delibera e la stipula del mutuo, il richiedente ha facoltà di optare per un prodotto differente con la stessa banca o di rinunciare al mutuo stesso, rimborsando una parte delle spese di perizia e di istruttoria all'istituto di credito.

L'erogazione del mutuo può essere contestuale o differita, rispetto alla data del rogito.

Se l'erogazione è differita, la banca si riserva un tempo che per legge non può andare oltre il consolidamento dell'ipoteca. Il consolidamento dell'ipoteca comporta che la banca mutuante potrebbe non erogare la somma finché l'ipoteca non è consolidata. Solo allora diventa insensibile al fallimento del mutuatario. Il rogito ufficializza un passaggio di proprietà. Il giorno della stipula, con la firma del vecchio proprietario,

l'acquirente diviene proprietario a tutti gli effetti di legge. La banca del mutuatario può accollarsi il rischio di erogare il mutuo, prima del consolidamento dell'ipoteca; diversamente, il proprietario accetta un passaggio di proprietà senza avere l'intero ammontare del prezzo di acquisto.

In caso di erogazione contestuale, il funzionario della banca del mutuatario porta presso il notaio un assegno circolare ovvero denaro contante pari all'importo del mutuo.

In caso di erogazione differita, il venditore può cautelarsi facendo sottoscrivere all'acquirente un ordine di bonifico irrevocabile per il conto e la banca da lui indicati, depositato presso il notaio. Consolidata l'ipoteca, il notaio trasmetterà il certificato dell'avvenuto consolidamento e il bonifico al funzionario di banca dell'acquirente che provvederà al versamento. Il bonifico può portare la data del rogito o successiva, fino a quella del previsto consolidamento dell'ipoteca. Dopo la concessione del mutuo, il mutuatario ha a disposizione questi strumenti:

- Rinegoziazione con la banca
- Surrogazione presso altra banca
- Sostituzione del mutuo: estinto il vecchio mutuo, si iscrive una nuova ipoteca con un differente piano di mutuo, con la stessa banca e/o immobile o differenti.
- Accollo: cambia il nome del mutuatario, resta invariato l'immobile oggetto di ipoteca e ovviamente non cambia la banca.

L'accollo è un caso di sostituzione del precedente debitore con un nuovo debitore che si assume il debito verso la banca. Normalmente ciò avviene quando si acquista un immobile ipotecato a garanzia di debito bancario. L'acquirente paga parte del prezzo della compravendita accollandosi il mutuo del venditore. In sostanza diventa il nuovo debitore della banca alle stesse condizioni del precedente per la somma residua. Conseguentemente non si paga niente alla banca a titolo di spese di istruttoria, di perizia o altro e neppure al notaio salvo la parcella per la compravendita. Ovviamente però non cambiano le condizioni di mutuo convenute tra la banca e il venditore/precedente mutuatario. Per i mutui a tasso variabile la differenza con le condizioni correnti non è sensibile, almeno in termini di interesse, e l'accollo potrebbe essere un'opzione utile per entrambe le parti. Se le condizioni di mercato sono molto diverse da quelle del mutuo, in particolare per l'interesse applicato, una delle due controparti opererà per la stipula di un mutuo *ex novo*. La cancellazione dell'ipoteca è un atto notarile, dai costi paragonabili a quelli dell'iscrizione. In base al Decreto Bersani, quando è estinto il debito residuo con la banca, l'istituto è obbligato a darne comunicazione alla locale Agenzia del Territorio, che procede d'ufficio e gratuitamente alla cancellazione, senza oneri per il mutuatario. In caso di ipoteca perentoria, la comunicazione della banca, viene respinta dall'Agenzia del Territorio. Conseguentemente, il cliente deve necessariamente rivolgersi direttamente al notaio per la cancellazione.