

Il Mutuo

Autore: Rovere Enzo

In: Diritto civile e commerciale

Testo a cura del

Dott. Enzo Rovere

IL MUTUO

articoli

1813/1822 c.c.

portabilità - rinegoziazione - estinzione anticipata

Il mutuo è il contratto con il quale una parte (chiamata “mutuante”) consegna all’altra (chiamata “mutuatario”) una determinata quantità di denaro, o di altre cose fungibili, e l’altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità.

Il mutuo si presume oneroso, ma può essere stipulato anche a titolo gratuito, ed il corrispettivo prende il nome di interesse.

Oggetto del contratto possono essere o il denaro (come il più spesso avviene) o altre cose fungibili (cioè sostituibili con altre simili dello stesso valore), e ciò lo distingue dal comodato, che ha, invece, per oggetto solo cose infungibili (nel comodato, infatti, se ricevo in prestito, ad esempio, un libro, dovrò restituire solo e proprio quel libro, e non uno simile).

Caratteristica evidente del contratto di mutuo è che le cose date in mutuo passano in proprietà del mutuatario, che può quindi disporne liberamente, restituendo, poi, non le stesse cose ricevute, ma altrettante della stessa specie e qualità.

Il mutuo è un contratto “reale”, perché si perfeziona alla consegna del denaro o della cosa. Il mutuo è pure un contratto ad obbligazioni unilaterali, perché sorgono obblighi solo per il mutuatario, e per prima cosa quella di pagare gli interessi.

Gli obblighi del mutuatario sono infatti questi:

pagare gli interessi

che sono di due tipi: convenzionali, se sono dovuti nella misura dovuta dalle parti (sempre per iscritto), oppure legali, se, in mancanza di accordi,

sono stabiliti dalla legge. Sono anche dovuti gli interessi legali, quando quelli convenzionali sono usurari, cioè sproporzionati, e ricordiamo che l'usura è un reato punibile dal codice penale. Infine, in caso di mancato pagamento degli interessi, il mutuante può chiedere la risoluzione del contratto.

restituire altrettante cose della stessa specie e qualità di quelle ricevute.

il mutuante è responsabile del danno eventualmente cagionato al mutuatario per i vizi delle cose date a prestito, se non prova di averli ignorati senza colpa. Se sono state date in mutuo cose diverse dal denaro e la restituzione è diventata impossibile o molto difficile per causa non imputabile al mutuatario, questi può liberarsi pagandone il valore, considerando però il tempo ed il luogo in cui la restituzione si doveva eseguire.

Oggi il mutuo non è più rigido e non modificabile, come era una volta, e si possono modificare nel tempo le condizioni iniziali, come pure si può estinguere in anticipo, sia parzialmente che totalmente o cambiare banca.

Vediamo in dettaglio:

Portabilità del mutuo

cioè possibilità di trasferire il mutuo da una banca ad un'altra

attraverso la cosiddetta portabilità del mutuo

La portabilità consiste nella stipula di un nuovo mutuo di importo pari a quello del debito residuo in essere, alle condizioni concordate tra il cliente e la nuova banca, che diventa quindi nuova titolare dell'ipoteca iscritta (la cosiddetta surroga).

Tutta l'operazione avviene senza la richiesta di consenso della banca originaria e quindi in modo automatico, presentandosi semplicemente agli sportelli della nuova banca prescelta.

Da tenere presente che, nell'arco della durata del mutuo, la procedura di portabilità può essere richiesta più volte.

Inoltre, la nuova banca decide liberamente se concedere o meno la portabilità, una volta assunte le necessarie informazioni e compiute le valutazioni del caso; quindi la portabilità non è obbligatoria per la nuova banca. Infine, la portabilità lascia intatti i benefici fiscali acquisiti in precedenza.

La procedura di portabilità è completamente gratuita e quindi è gratuita la chiusura del vecchio contratto di mutuo, così come le annotazioni catastali.

Con la portabilità si può cambiare il tasso da fisso a variabile o viceversa. Se il mutuo è intestato a più persone, la richiesta di portabilità può essere presentata da uno solo degli intestatari.

La pratica di portabilità deve essere, per legge, perfezionata entro trenta giorni dalla data della richiesta da parte dell'interessato; trascorso tale termine, al cliente è concesso il diritto di chiedere alla banca originaria un risarcimento fissato all'1 % del valore del mutuo da trasferire, per ogni mese o frazione di mese di ritardo.

Infine, il cliente può anche chiedere, invece della surrogazione, di estinguere il vecchio mutuo, con accensione di uno completamente nuovo presso un'altra banca, anche di importo maggiore ed a condizioni migliori (chiaro che in questo caso ci sono maggiori spese da sostenere, come il notaio e le spese di istruttoria).

Rinegoziazione del mutuo con la propria banca

Il cliente può modificare la durata, il tasso di interesse ed il tipo del mutuo, per poter rimborsare a condizioni più favorevoli. Chiaramente, per poter fare tutto questo occorre un accordo fra le parti, perché né la banca e né il cliente possono operare modifiche unilateralmente.

Ma vediamo meglio che cosa può essere oggetto di rinegoziazione:

Il tipo di mutuo

si può, ad esempio, passare da un mutuo a tasso variabile ad uno a tasso fisso; oppure viceversa, passare da uno a tasso fisso ad uno a tasso variabile.

Il tasso di interesse applicato

rivedendo la misura dello spread, che la banca aggiunge al tasso di mercato di riferimento (ad esempio l'euribor).

La durata del mutuo

passando, ad esempio, da un mutuo decennale ad uno ventennale, aumentando sì gli interessi, diluiti comunque nel tempo, ma con diminuzione immediata ed evidente dell'importo delle singole rate.

Per rinegoziare il mutuo non serve l'intervento di un notaio, ma basta una semplice scrittura privata, anche non autenticata. Quindi al cliente l'operazione non costa niente. Il contratto di mutuo si può rinegoziare più volte nel corso del tempo. Infine, anche la rinegoziazione, come la portabilità, non fa venir meno i benefici fiscali acquisiti in precedenza.

Estinzione anticipata del mutuo

Il cliente può estinguere, totalmente o anche parzialmente, il mutuo prima della scadenza, senza pagare alcuna penale di estinzione, a partire però dalle seguenti date:

- mutui stipulati dal 2 febbraio 2007 in poi, per l'acquisto della prima casa

- mutui stipulati dal 3 aprile 2007 in poi, per l'acquisto o la ristrutturazione di

immobili da parte di persone fisiche, per abitazione o per attività economica o

professionale.

Per i mutui stipulati prima di queste date occorre rivolgersi alla propria banca, per conoscere l'importo delle penali, che comunque sono state ridotte grazie ad un accordo siglato fra ABI e le Associazioni dei consumatori.

Cancellazione dell'ipoteca

Al termine del rimborso del mutuo l'ipoteca iscritta a garanzia dell'immobile viene cancellata automaticamente, senza ulteriori spese per il cliente.

La banca, quindi, deve rilasciare al cliente una quietanza attestante la data di estinzione del mutuo, e deve comunicare, entro trenta giorni dal pagamento dell'ultima rata, alla Conservatoria dei Registri immobiliari l'avvenuto rimborso del prestito. A questo punto, la Conservatoria provvede in automatico alla cancellazione dell'ipoteca.

Tutto questo vale anche per i mutui estinti prima della data del 3 aprile 2007; però, in questi casi il termine dei trenta giorni decorre dalla data della richiesta alla banca della quietanza, da farsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

<https://www.diritto.it/il-mutuo-2/>