

Il contratto di mutuo e le sue caratteristiche

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

Il mutuo è un contratto specifico.

L'articolo 1813 del codice civile, rubricato "Nozione", recita:

Il mutuo è il contratto col quale una parte (mutuante) consegna all'altra (mutuatario) una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità

Mutuo è il termine giuridico utilizzato per indicare qualsiasi forma di "prestito", sia che si tratti di un prestito di piccola entità stipulato con un amico sia se si debba andare in banca a chiedere del denaro per acquistare un immobile.

La descrizione comprende qualsiasi tipo di debito, anche se di solito l'oggetto del contratto è il denaro.

Leggi anche:" Il contratto di mutuo"

Le origini del contratto di mutuo

Il mutuum nel diritto romano fu una obbligazione re contractae (obbligazione nascente dalla consegna della cosa, o reale) alla quale un mutuante trasferiva la proprietà di una quantità di un bene fungibile e consumabile a un mutuatario, il quale si obbligava con il primo a restituirgli a una scadenza prefissata uguale quantità delle cose fungibili ricevute e pressappoco della stessa 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 un contratto tipico la nozione del quale è accolta nell'ordinamento giuridico italiano dall'articolo 1813 del Codice Civile.

La definizione regolata dall'articolo 1813 è esclusivamente quella del mutuo inteso come contratto reale, che si conclude con la consegna del danaro o dei beni fungibili, da non

confondersi con i mutui finanziari, che si possono validamente concludere con il semplice consenso.

Il mutuo della nostra epoca, caratterizzato da diverse possibilità di attuazione, nasce da regole moderne e da insegnamenti che hanno avuto luogo in un tempo immemore.

Sin dai tempi del diritto romano classico si prende in considerazione e viene definito.

Di seguito uno dei documenti che per primi nella storia hanno descritto il concetto di mutuo:
“L’obbligazione si contrae attraverso cosa come nel caso del mutuo.

La dazione a mutuo è relativa a quelle cose che valgono per peso, numero o misura, quali il denaro contante, il vino, l’olio, il frumento, il rame, l’argento e l’oro.

Si danno queste cose, a numero, peso o misura, in modo che diventino di chi le riceve, e vengano successivamente restituite, non le stesse, ma altre della stessa natura.

Per questo è chiamato mutuo, perché quel che viene dato in questo modo, diventa da mio tuo” dalle Ist. di Gaio III, 90.

Nel corso degli anni i giuristi romani, bizantini, germani, in relazione al mutuo, hanno voluto fornire una spiegazione sempre più specifica.

In epoca medievale e anche in epoca moderna gli economisti si sono sforzati dare al contratto di mutuo una sorta di equilibrio, che fosse il più possibile giusto di costo, in modo di cercare di porre in essere dei principi che regolassero il calcolo degli interessi.

In tempi attuali l’argomento è stato il più possibile allineato tra i diversi Paesi stranieri, soprattutto in funzione della disciplina dell’Unione europea.

Queste vicende del passato rendono l’idea della complessità dell’azione.

Il contratto di mutuo, concepito e sviluppato dal lavoro di diversi intellettuali, è il risultato di anni di lavoro per creare, sviluppare e migliorare le diverse clausole che verranno incluse nel tempo al fine di rendere il più possibile ottimali le condizioni contrattuali dei soggetti che prendono parte al contratto.

I caratteri del contratto di mutuo

Il mutuo rappresenta in modo incondizionato il principale contratto di prestito utilizzato nella

nostra epoca, perché consente di trasferire denaro da un soggetto a un altro, al fine di consentire alla persona che chiede il prestito, che prende il nome di mutuatario, di godere dei benefici di essere in grado di acquistare quello del quale ha bisogno.

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 tra 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).

In applicazione della precedente normativa sul credito fondiario, mutuo fondiario poteva venire concesso da alcuni istituti di credito espressamente autorizzati, che svolgevano questa attività in via principale o disponevano al loro interno di una apposita Sezione Autonoma di Credito Fondiario (SACF).

In seguito, anche in considerazione della crescente presenza di operatori stranieri sul mercato specifico, questa forma tecnica è stata consentita ai diversi intermediari finanziari.

Il mercato dei mutui resta molto sbilanciato in favore dei mutuanti, in genere le banche, che propongono i loro prodotti in forma di offerta unilaterale, con scarsissimo margine di negoziabilità da parte del mutuatario in ordine alle condizioni economiche ed alle altre condizioni contrattuali. L'attività di ricerca e mediazione tra banca e cliente viene svolta dal mediatore creditizio.

Al contrario è vero che lo snellimento delle procedure ha consentito la presentazione di una gamma di prodotti di buona articolazione.

Essendo contrattualizzato, non può essere modificato in modo unilaterale da una delle parti.

Mutuo a titolo oneroso

Anche se il mutuatario diventa proprietario del denaro che gli è stato dato in prestito, il mutuo è

a titolo oneroso.

Dopo essere entrato in possesso di una determinata somma di denaro per un determinato periodo di tempo, il richiedente dovrà pagare le rate di restituzione, alle quali verrà associato un costo, gli interessi, che saranno proporzionati alla consistenza del mutuo e alla sua durata.

Il notaio e il contratto di mutuo

Quando si stipula il contratto tra le due parti è presente un terzo soggetto di fondamentale importanza, il notaio.

Il suo compito è garantire un equilibrio contrattuale, rendendo più chiari i diritti e i doveri delle parti, indicando le soluzioni per i contraenti ed eliminando clausole molto complicate o a favore di una delle parti.

Il notaio, di solito, viene scelto dalla persona che contrae il debito perché l'importo della parcella sarà a suo carico, da qui deriva la libertà di scelta valutando le differenze di costo del servizio del notaio stesso.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/il-contratto-di-mutuo-e-le-sue-caratteristiche/>