

# SPECIALE MUTUO

## PERCHE' SI CHIAMA MUTUO?

Nella sua semplicità la parola "mutuo" racchiude tutto il senso del contratto che rappresenta.

E' sinonimo di reciprocità, perché implica la restituzione di ciò che è stato prestato mediante altrettante cose della stessa specie e qualità.

Il soggetto che presta è definito "mutuante", mentre il ricevente è chiamato "mutuatario".

Oggetto del contratto è di solito il denaro, ma potrebbe essere anche qualsiasi altro bene "fungibile" (cioè beni intercambiabili privi di individualità).

Il mutuo è il più delle volte un contratto a "titolo oneroso". Vuol dire che al prestito viene associato un costo, ovvero gli interessi. Questi risulteranno proporzionali all'entità del mutuo ed alla sua durata.

Il mutuo è un contratto "tipico", cioè caratterizzato da uno schema previsto e regolamentato dalla Legge. Esso viene infatti disciplinato dagli articoli 1813 e seguenti del Codice Civile.

Nel momento in cui la restituzione di quanto prestato viene garantita con un'ipoteca, il contratto diventa un "mutuo ipotecario".

## MUTUI AGEVOLATI

Le banche non sono certo istituti di beneficenza. Se prestano denaro lo fanno in cambio un interesse adeguato a conseguire un utile.

Alcune speciali disposizioni prevedono però la possibilità di ottenere un'assistenza da parte dello Stato o delle Regioni, in grado di ridurre lo sforzo necessario a rimborsare il debito.

In tal caso le amministrazioni coinvolte contribuiranno al rimborso del

capitale, o come più spesso accade, di parte degli interessi. La facilitazione riservata ai beneficiari del trattamento darà origine al cosiddetto "mutuo agevolato".

Quando si viene a conoscenza dell'esistenza di opportunità del genere vale sempre la pena di valutarle.

In prima battuta bisognerà individuare la norma e l'ente che eroga il contributo. Con tali estremi non sarà difficile risalire alle banche convenzionate, cioè in grado di rilasciare il mutuo agevolato.

I relativi sportelli si riveleranno spesso in grado di prestare qualche assistenza ai fini dell'ottenimento del contributo, soprattutto quando la procedura è divenuta una consolidata esperienza di routine.

Per inoltrare la richiesta bisognerà disporre dei requisiti previsti dallo specifico regolamento. I criteri non sono generalizzabili perché vengono stabiliti di volta in volta.

Curiosamente la richiesta dell'agevolazione può in qualche caso rivelarsi economicamente svantaggiosa.

Ciò potrebbe accadere perché le banche non consentono di cumulare i vantaggi prodotti dall'agevolazione con quelli delle loro offerte promozionali. Al tempo stesso i contributi risultano sempre limitati da un tetto massimo per operazione.

Così qualche volta può succedere che l'applicazione di un tasso di interesse standard all'intero finanziamento, seppure alleggerito dal contributo su una frazione del mutuo, dia origine ad un costo globale più alto di quello di un prestito non agevolato proposto nell'ambito di una promozione commerciale.

Infine, un'osservazione sui meccanismi di erogazione delle somme da parte delle amministrazioni pubbliche. Sebbene la logica implicherebbe la loro consegna direttamente alla banca, ciò spesso non è realizzabile perché il denaro perviene con eccessivo ritardo.

Per compensare il differimento può perciò rendersi necessario che il debitore ne anticipi il pagamento all'istituto di credito. Il relativo contributo gli verrà rimborsato direttamente in tempi successivi, quando l'ente implicato sarà in grado di inviare le somme. Talvolta con... qualche anno di

ritardo.

## MUTUI EDILIZI E MUTUI FONDIARI

Dal punto di vista operativo il mutuo edilizio è una soluzione ben diversa dal mutuo fondiario.

Il primo viene infatti erogato gradualmente, a stato avanzamento lavori, per finanziare la costruzione di un edificio. Con "mutuo fondiario" si usa invece riferirsi a quello rilasciato in unica soluzione, destinato di solito all'acquisto di un immobile già completato.

NOTA: Entrambi i mutui possono riguardare un'unica unità immobiliare o anche condomini costituiti da centinaia di appartamenti.

In termini giuridici non esiste tuttavia alcuna differenza tra le due opportunità, in quanto vengono entrambe regolate dalla stessa disciplina sul "credito fondiario".

La materia viene trattata espressamente negli articoli da 38 a 42 del Decreto Legislativo n° 385 del 1° settembre 1993 (Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) che classifica come credito fondiario quello che ha per oggetto "la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili" (Articolo 38, Comma 1).

Le banche scelgono volentieri di avvalersi della regolamentazione riservata al credito fondiario a motivo della maggiore tutela che ne deriva in caso di fallimento del proprietario dell'immobile ipotecato.

Affinché tale normativa sia applicabile è però necessario che l'operazione soddisfi i cosiddetti "requisiti di fondiarietà, ovvero:

- Iscrizione ipotecaria di primo grado
- Durata contrattuale superiore a 18 mesi
- Concessione non eccedente l'80% del valore immobiliare (salvo in presenza di specifiche garanzie integrative come ad esempio le polizze fideiussorie).

La classificazione del mutuo come "fondiario" favorisce anche il debitore, cui vengono attribuiti alcuni speciali diritti e in modo particolare:

- Pretendere la riduzione della somma ipotecaria iscritta al decrescere del debito residuo (art. 39, comma 5)
- In caso di mutuo non frazionato ottenere il frazionamento contabile e ipotecario proporzionalmente alla quota rappresentata dalla propria unità (art. 39, comma 6)
- Godere della riduzione a metà dell'onorario notarile per l'atto di mutuo (art. 39, comma 7)
- Disporre della facoltà di estinguere il mutuo in misura parziale o totale a fronte di una commissione onnicomprensiva (art. 40, comma 1)
- Contare su una maggiore dilatazione dei tempi dell'azione legale in caso di ritardato pagamento delle rate (art. 40, comma 2).

## COS'È L'IPOTECA

I mutui sono quasi sempre ipotecari, cioè assistiti da un'ipoteca. Cos'è dunque l'ipoteca?

Secondo la definizione ufficiale l'ipoteca è un diritto di garanzia. Per essere più precisi essa attribuisce al creditore la facoltà di produrre l'espropriazione del bene e la sua vendita forzata.

NOTA: Al riguardo va sfatata la leggenda secondo cui "se non paghi il mutuo la banca si prende la casa".

In caso di insolvenza il creditore potrà chiedere alla magistratura di procedere alla vendita forzata del bene, per rientrare in possesso di quanto gli spetta. Ma gli sarà impedito di diventarne proprietario in compensazione del credito.

Qualsiasi accordo del genere non sarebbe applicabile in quanto violerebbe il cosiddetto "divieto di patto commissorio" (Articolo 2744 del Codice Civile).

C'è di buono che l'ipoteca non fa perdere al debitore la disponibilità ed il godimento dell'immobile. Quindi chi paga il debito non si accorgerà minimamente della sua esistenza.

L'ipoteca è fornita del diritto di sequela, il che vuol dire che "segue" il bene su cui grava anche quando esso cambia proprietario.

La registrazione delle iscrizioni ipotecarie relative agli immobili viene tenuta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari che si interessa del territorio in cui è ubicato l'immobile.

NOTA: L'ipoteca può essere iscritta su qualsiasi bene registrato, quindi anche su autoveicoli, imbarcazioni e aeromobili.

## LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA

Il Codice Civile prevede numerose cause capaci di produrre la cosiddetta "estinzione" dell'ipoteca, con conseguente perdita della sua efficacia.

Sono contenute nell'articolo 2878 e riguardano i casi in cui:

- il debito a cui l'ipoteca è collegata viene estinto;
- il creditore dichiara di rinunciare al credito garantito dall'ipoteca;
- il creditore dichiara di rinunciare all'ipoteca;
- viene raggiunto l'eventuale termine a cui l'ipoteca è stata limitata;
- si verifica l'eventuale condizione risolutiva che prevedeva l'annullamento dell'ipoteca;
- decorrono venti anni dall'iscrizione dell'ipoteca senza che ne sia stato richiesto il rinnovo;
- il bene ipotecato perisce;
- il tribunale pronuncia un provvedimento di esproprio e ordina la cancellazione delle ipoteche.

Per non confondersi le idee bisogna però ricordare che "estinzione" e "cancellazione" dell'ipoteca non sono la stessa cosa.

L'estinzione dell'ipoteca la rende inutilizzabile, cioè ne annulla la consistenza e la possibilità per chiunque di adoperarla. Nella forma essa però continuerà a figurare, anche se con una presenza puramente apparente.

Per esempio l'ipoteca si estingue con l'integrale rimborso del debito, ma chi eseguisse una visura ipotecaria avrebbe l'impressione che essa sussista ancora.

Così un eventuale acquirente dell'immobile pretenderà il più delle volte che esso venga liberato anche dalle annotazioni, pur se prive di contenuto.

La procedura che consegue la cancellazione delle formalità è definita "cancellazione di ipoteca" e avviene diversamente in funzione del tipo di ipoteca.

### IPOTECHE VOLONTARIE

La cancellazione dell'ipoteca volontaria può essere ottenuta sia con modalità automatica (purché relativa ad un mutuo) che mediante atto notarile.

Per utilizzare il vantaggioso sistema automatico, previsto dalla Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (cosiddetta Legge Bersani), sarà sufficiente che la banca comunichi l'avvenuta estinzione del mutuo ai competenti uffici.

Ciò eviterà il coinvolgimento del notaio, nonché l'azzeramento di qualsiasi spesa bancaria o erariale. La Legge precisa infatti che la formalità va eseguita "senza alcun onere per il debitore" (comma 8 septies).

Per i mutui estinti dopo il 2 giugno 2007, entro 30 giorni dall'estinzione la banca dovrà spontaneamente inviarne notifica all'Agenzia del Territorio, che procederà alla cancellazione dell'ipoteca.

NOTA: Poiché non sono state previste sanzioni nei confronti delle banche che omettono di effettuare la suddetta comunicazione, potrebbe talvolta rendersi necessario inoltrare al creditore una richiesta scritta, affinché l'obbligo venga rispettato.

Nel caso di mutui estinti in precedenza, il termine di 30 giorni decorrerà dalla data di richiesta della quietanza da parte del debitore, da inoltrarsi alla banca mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

NOTA: Quando bisogna intervenire con un nuovo mutuo subito dopo l'estinzione del precedente, la strada della cancellazione automatica diventa piuttosto difficile da praticare.

Ciò perché la banca che ha comunicato l'avvenuta estinzione dispone per trenta giorni della facoltà di opporsi alla cancellazione dell'ipoteca, in presenza di un giustificato motivo.

Sebbene si tratti di un'eventualità remota, è improbabile che il nuovo finanziatore si renda disponibile a rilasciare un nuovo mutuo prima che sia decorso tale periodo.

In tali frangenti l'unica soluzione resterà quella di tornare ad utilizzare il metodo tradizionale, con l'intervento del notaio.

Nei casi in cui si preferisce o si è costretti a ricorrere al notaio, egli procederà alla redazione di un atto notarile unilaterale, chiamato "atto di assenso alla cancellazione di ipoteca".

Sottoscrivendolo il creditore dichiarerà di essere favorevole all'annullamento dell'iscrizione a proprio favore.

Le spese relative resteranno a carico del debitore. Il costo notarile ammonterà ad un importo compreso tra un terzo e metà del costo aggiornato per l'iscrizione di un'ipoteca di pari importo.

Anche la banca richiederà un contributo per l'intervento in atto del proprio procuratore, il cui ammontare massimo appare specificato nel foglio informativo del mutuo.

Per i mutui rilasciati da banche, assoggettati all'origine ad imposta sostitutiva, non sono previste imposte di cancellazione. Negli altri rari casi bisognerà corrispondere una tassa pari allo 0,5% dell'importo iscritto.

NOTA: Alcune banche hanno in passato utilizzato una clausola contrattuale che le autorizzava ad assentire alla cancellazione ipotecaria dopo due anni dall'estinzione anticipata del mutuo.

Se il mutuo è fondiario questa richiesta, intesa a proteggerle dai rischi di revocatoria fallimentare sui pagamenti, non trovava tuttavia fondamento.

Ciò in considerazione dell'esplicita tutela stabilita al riguardo dal Testo Unico Bancario (art. 39, comma 4).

Va oggi osservato come tale indicazione risulti implicitamente in contrasto con lo spirito del Decreto Legge n° 7 del 31 gennaio 2007, secondo cui l'ipoteca "si estingue automaticamente decorsi trenta giorni dall'avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita". Il che consente di ipotizzare l'inapplicabilità di tale patto.

**IPOTECHE GIUDIZIALI**

L'ipoteca giudiziale viene iscritta in base ad una disposizione del giudice.

Per ottenerne la cancellazione non sarà perciò sufficiente la dichiarazione di rinuncia del creditore, ma bisognerà completare una procedura presso il Tribunale che consenta di disporre di un "ordine di cancellazione" emesso dal magistrato.

Se il debito collegato alla formalità ipotecaria è stato estinto, l'ottenimento della disposizione richiederà qualche tempo ma sarà garantito.

### CANCELLAZIONE EFFETTIVA

Un'ultima considerazione sulla cancellazione riguarda i ritardi con cui viene fisicamente annotata in molte Conservatorie. La materiale indicazione viene talvolta inserita con mesi o perfino anni di ritardo.

Ciò significa che nel frattempo l'ipoteca continuerà a risultare come esistente.

Durante tale periodo l'insussistenza dell'ipoteca potrà essere dimostrata, a pieno titolo, esibendo l'atto di assenso alla cancellazione del creditore (ipoteche volontarie) o l'ordine di cancellazione del giudice (ipoteche giudiziali).

Qualora si sia fatto ricorso al meccanismo della cancellazione automatica, la rilevazione della sua effettuazione potrà essere espletata consultando il "Registro delle Comunicazioni", tenuto dall'Agenzia del Territorio.

### QUANDO LA CANCELLAZIONE NON SERVE

Far cancellare un'ipoteca dal notaio costa dei bei soldi e quasi sempre si tratta di una procedura assolutamente inutile.

Infatti, quando l'ipoteca è stata iscritta volontariamente a favore di una banca o di una società finanziaria, al momento dell'estinzione del debito essa sarà tenuta a notificarlo all'Agenzia del Territorio, che procederà alla cancellazione dell'ipoteca senza costi per il debitore (Legge n° 40 del 2 aprile 2007, cosiddetta "Bersani").

NOTA: Poiché non sempre ciò avviene spontaneamente, potrebbe essere necessario inviare al creditore una richiesta formale, a mezzo lettera raccomandata.

In tutti gli altri casi, se il credito correlato all'ipoteca è estinto basterebbe attendere il ventesimo anno dalla sua iscrizione (o rinnovazione se il debito si è protratto oltre il ventennio) e la formalità si prescriverebbe automaticamente perdendo qualsiasi significato, pratico e convenzionale.

Qui va però detto che se l'ipoteca è stata rilasciata a favore di soggetti diversi da banche o finanziarie è ugualmente raccomandabile procedere al più presto alla cancellazione formale.

L'eventuale successiva irreperibilità del creditore, per nulla improbabile a distanza di molti anni, potrebbe altrimenti rappresentare un grosso fastidio qualora si rendesse necessario cancellare l'iscrizione.

Diverso è pure il caso delle ipoteche giudiziali (che non possono godere dei meccanismi di cancellazione automatica anche se iscritte a favore di banche o finanziarie.) Vero è che anch'esse cadono in prescrizione dopo 20 anni dall'iscrizione, ma la loro esistenza determina dannosissimi risvolti sulla reputazione del debitore.

Il quale farà dunque bene a investire un po' di denaro per eseguire subito la procedura di cancellazione.

## **I CONTEGGI DELL'ESTINZIONE ANTICIPATA PARZIALE E TOTALE**

La facoltà del debitore di "estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito" è garantita dalla normativa (Testo Unico Bancario - Art. 40 comma 1) ed è perciò contemplata da tutti i contratti di mutuo fondiario.

Alcune banche stabiliscono un limite temporale di 18 mesi dall'inizio del mutuo, prima dei quali non accettano di procedere alle estinzioni. Si tratta tuttavia di un vincolo discutibile, perché contrastante con la suddetta disposizione.

NOTA: La ragione di tale atteggiamento è collegata al timore che un finanziamento estinto prima del 18° mese perda il requisito del "medio o lungo termine", indispensabile alla qualificazione del mutuo come

"fondiario", con tutti i vantaggi di tutela per la banca che ne conseguono.

In alcuni casi il rimborso anticipato è assoggettato ad una "penale di estinzione", cioè una commissione di spesa da riconoscere alla banca.

### ESTINZIONE PARZIALE

Quando si procede ad un'estinzione parziale, tutto il capitale versato anticipatamente andrà dedotto dal debito residuo del mutuo.

La banca non potrà perciò richiedere più alcun interesse su quella quota, per tutta la durata rimanente del mutuo.

L'effetto sulla rata sarà proporzionale alla frazione di debito estinto.

ESEMPIO: Poniamo di utilizzare 5.000 Euro per estinguere un capitale residuo di 32.000 Euro, in fase di rimborso con una rata di 500 Euro.

Poiché la quota estinta è pari al 15,62% ( $5.000 / 32.000$ ) resterà in essere l'84,38% del debito ( $100\% - 15,62\%$ ).

La rata verrà perciò ricalcolata in base a tale proporzione, in questo modo:  
 $500 \text{ Euro (vecchia rata)} \times 84,38\% \text{ (quota debito mantenuta)} = 421,90 \text{ Euro}$   
(nuova rata).

Esistono contratti di mutuo che permettono di scegliere in alternativa il mantenimento della stessa rata in cambio di una riduzione della durata residua del rimborso.

In tal caso si otterrà un duplice risparmio. L'effetto prodotto dalla diminuzione della durata si assommerà infatti a quello provocato dall'abbattimento del debito residuo.

Se il contratto prevede una penale di estinzione anticipata, questa andrà calcolata sulle sole somme anticipate alla banca.

E' consuetudine che le estinzioni parziali avvengano in concomitanza con la scadenza di una rata.

### ESTINZIONE TOTALE

L'estinzione totale corrisponde alla chiusura definitiva del mutuo.

La somma da riconoscere includerà l'ammontare del capitale residuo, così come risulta dal più recente piano di ammortamento, alla scadenza dell'ultima rata pagata.

Nota: se il tasso è variabile ad ogni sua variazione il piano di ammortamento viene usualmente ricalcolato, dando origine ad una nuova serie di valori di capitale residuo. Ciò è matematicamente corretto al fine di mantenere la rata costante con il criterio dell'ammortamento "francese".

Alcune banche si attengono però ai debiti residui del piano originario per tutta la durata del mutuo.

A tale importo andrà aggiunta la penale di estinzione ed il costo amministrativo dei conteggi di estinzione.

Verranno inoltre richiesti i "dietimi giornalieri", cioè gli interessi del periodo intercorrente tra il pagamento dell'ultima rata ed il giorno in cui avviene l'estinzione, calcolati al tasso del mutuo.

Questi si ricavano moltiplicando il debito residuo per il numero di giorni e per il tasso giornaliero (il tasso giornaliero è pari al tasso annuo diviso 365).

ESEMPIO: Estinguendo il 24 gennaio un mutuo che al 31 dicembre vantava un debito residuo di 24.500 Euro, in corso al tasso del 5% e con penale di estinzione convenuta nell'1%, i conteggi saranno i seguenti:

24.500 Euro (debito residuo) + 245 Euro (penale di estinzione 1%) + 80,55 Euro (dietimi giornalieri ottenuti moltiplicando 24.500 x 24 giorni x tasso giornaliero dello 0,0137%) + spese amministrative per la redazione dei conteggi (di solito compresi tra 30 e 60 Euro).

L'estinzione non obbliga alla cancellazione. Tuttavia quando si tratta di ipoteche volontarie iscritte a favore di banche o finanziarie è suggeribile eseguirla, visto che il processo può avvenire senza spese attraverso il meccanismo della cancellazione automatica.

Negli altri casi bisognerà invece considerare il costo delle formalità.

## **LA PENALE DI ESTINZIONE ANTICIPATA**

Rimborsare anticipatamente il mutuo, in tutto o in parte, è un'ipotesi da valutare sempre seriamente, visto che comporta il risparmio di tutti gli interessi non ancora maturati.

Nelle considerazioni bisognerà però tenere conto della penale di estinzione anticipata, una percentuale stabilita nel contratto di mutuo da commisurare alla somma anticipatamente estinta.

Vi fanno eccezione i mutui esentati per legge dall'applicazione della commissione di anticipata estinzione. Il Decreto Legge n° 7 del 31 gennaio 2007 (cosiddetto Decreto Bersani convertito nella Legge n° 40 del 2 aprile 2007) stabilisce infatti la nullità di qualsiasi clausola che la preveda, a condizione che:

- il contratto di mutuo sia stato sottoscritto dal 2 febbraio 2007 in avanti;
- il finanziamento venga richiesto da persone fisiche ai fini di acquisto o ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione (o allo svolgimento di attività economiche e professionali).

Lo stesso Decreto stabilisce inoltre un limite massimo per le penali di estinzione dei contratti di mutuo stipulati fino al 2 aprile 2007 ai fini dell'acquisto o ristrutturazione di un'abitazione o di un'unità destinata allo svolgimento della propria attività economica o professionale.

Il debitore che riscontrasse nel proprio contratto una quota superiore avrà così la facoltà di richiedere ed ottenere dalla banca la rinegoziazione della condizione, riducendola fino al massimo consentito, specificato di seguito.

NOTA: la Legge 244 del 24 dicembre 2007 ha stabilito che tale diritto non decade neanche quando il mutuo provenga dall'accollo di un contratto preesistente.

Per esempio, nel caso di finanziamenti accesi dall'impresa costruttrice - che non gode del beneficio di esclusione delle penali di estinzione - l'acquirente accollante potrà pretendere la successiva applicazione dei relativi vantaggi garantiti dalla Legge ai privati.

## **MUTUI A TASSO VARIABILE**

La penale massima cambia in funzione del momento in cui si procede all'estinzione:

- Prima del terz'ultimo anno: 0,50%
- Durante il terz'ultimo anno: 0,20%
- Negli ultimi due anni: nessuna

Esiste inoltre la cosiddetta "clausola di salvaguardia" che interessa i contratti in cui la penale risulta pari o inferiore al limite massimo.

In tali casi si avrà diritto ad uno sconto dello 0,20% rispetto a quanto concordato con la banca all'origine.

ESEMPIO: consideriamo un'estinzione che avviene prima del terz'ultimo anno di vita del mutuo. Qualsiasi penale superiore allo 0,50% verrebbe ricondotta a tale valore.

Una penale contrattuale dello 0,50% godrebbe invece degli effetti della clausola di salvaguardia, che la ridurrebbe allo 0,30% ( $0,50\% - 0,20\%$ ). Se il contratto stabilisse lo 0,25% il debitore pagherebbe soltanto lo 0,05% ( $0,25\% - 0,20\%$ ).

### MUTUI A TASSO FISSO

Se stipulati fino al 31 dicembre 2000 valgono i criteri specificati sopra per i mutui a tasso variabile.

Con i finanziamenti contratti dal 1° gennaio 2001 le penali massime sono invece le seguenti:

- Durante la prima metà del mutuo: 1,90%
- Dalla metà del rimborso al quart'ultimo anno: 1,50%
- Durante il terz'ultimo anno: 0,20%
- Negli ultimi due anni: nessuna

Se il contratto di mutuo originario prevede già una penale uguale o inferiore ai limiti sopra indicati si potrà sfruttare la "clausola di salvaguardia".

Essa stabilisce una riduzione dello 0,25% nel caso di penali contrattuali uguali o superiori all'1,25%. Lo sconto si riduce allo 0,15% con penali inferiori all'1,25%.

ESEMPIO: un contratto con penale del 3% potrà essere estinto nella prima metà del mutuo con una commissione dell'1,90%.

Tuttavia se la penale contrattuale fosse stata definita originalmente nell'1,50%, si avrebbe diritto ad una riduzione dello 0,25% e si verserebbe alla banca l'1,25% del debito residuo (1,50% - 0,25%).

Qualora la penale risultante dal contratto ammontasse all'1%, la banca potrebbe richiedere solo lo 0,85% (1% - 0,15%).

### **MUTUI A TASSO MISTO**

Se al momento dell'estinzione è in corso l'ammortamento a tasso variabile valgono i limiti applicati ai mutui a tasso variabile, mentre se si sta rimborsando a tasso fisso bisognerà fare riferimento ai criteri stabiliti per tale modalità.

Nel caso di contratti a tassi miscelati le distinte quote di debito scontreranno il trattamento rispettivamente destinato alle due formule.

### **L'IMPORTANZA DEL GRADO DI ISCRIZIONE DELL'IPOTECA**

Poiché lo stesso immobile potrebbe essere colpito da più ipoteche, è necessario stabilire un ordine di priorità per la soddisfazione dei diritti vantati dai rispettivi creditori.

La prevalenza di un'ipoteca rispetto ad un'altra viene classificata con il "grado di iscrizione". Così si osserveranno ipoteche di primo grado, di secondo grado, di terzo... e così via.

Il principio adottato per la definizione del grado dipende semplicemente dal momento dell'iscrizione. La data che fa testo è infatti quella in cui la richiesta viene presentata al Conservatore dei registri (ipoteche immobiliari), mediante la cosiddetta "Nota di iscrizione".

La questione è estremamente rilevante perché il creditore di grado successivo potrà utilizzare il ricavato della vendita del bene solo dopo che i creditori di grado anteriore saranno stati interamente soddisfatti.

Un'altra importante questione collegata al grado ha relazione con la disciplina sul credito fondiario, perché ad essa ci si può appellare esclusivamente nel caso di mutui garantiti da ipoteche iscritte in primo

grado.

NOTA: Ai creditori è riconosciuta la facoltà di scambiarsi il grado. Così il creditore di grado anteriore potrà scegliere di arretrare e favorire i successivi.

Poiché i tempi di formale cancellazione delle ipoteche sono molto lunghi, nella pratica viene effettuata una distinzione tra grado reale ed apparente.

Per apparente si intende il grado dell'iscrizione come risulta dai registri.

ESEMPIO: Un'iscrizione in secondo grado quando l'ipoteca gravante in primo grado è già stata assentita di cancellazione sarà definita come in "primo grado reale e secondo apparente".

## **IL CONSOLIDAMENTO DELL'IPOTECA**

Le banche hanno secoli di esperienza in ambito finanziario e sanno bene come tutelarsi rispetto al rientro dei capitali mutuati.

Ma anche loro dispongono di poche armi per difendersi dal fallimento dei loro clienti.

Le procedure fallimentari non sono soltanto articolate e complesse, ma implicano la cosiddetta "revocatoria fallimentare". Cioè la facoltà del curatore di richiedere indietro immobili venduti e pagamenti già avvenuti.

Il fallimento prevarrebbe anche su un'ipoteca iscritta di recente, salvo quando essa riguardasse un credito fondiario. In tal caso il creditore disporrebbe di uno speciale privilegio chiamato "consolidamento abbreviato dell'ipoteca".

Come stabilisce l'articolo 39 del Testo Unico Bancario: "Le ipoteche a garanzia dei finanziamenti non sono assoggettate a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento".

Diventa così facile immaginare quale sarà l'atteggiamento delle banche: in presenza di proprietari fallibili esse rilasceranno le somme del mutuo solo dieci giorni dopo l'iscrizione ipotecaria.

In tal modo disporranno di certezze in merito al suo consolidamento, cioè la solidità dell'ipoteca anche di fronte ad uno spinoso caso di fallimento.

NOTA: per "soggetti fallibili" si intendono quelle persone che a causa della loro professione potrebbero subire fallimento. Pur non esistendo una definizione generale assoluta, di solito si ritiene possano essere gli imprenditori, i commercianti e gli artigiani medio-grandi.

Sulla definizione le banche sono estremamente prudenti giudicando il rischio di fallimento più in base alla categoria professionale che alla reale situazione dei soggetti esaminati.

## **IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO EDILIZIO**

Considerati i costi esorbitanti necessari alla realizzazione di un edificio è del tutto naturale che l'impresa costruttrice ricorra quasi sempre al mutuo.

La comune esigenza finanziaria viene soddisfatta mediante un contratto studiato appositamente, chiamato non a caso "mutuo edilizio".

Si tratta di finanziamenti di grosso importo garantiti da un'ipoteca iscritta sul terreno su cui insorge la costruzione, gravante quindi su tutto il fabbricato.

Le somme di questi mutui vengono rilasciate dalla banca in tranches, man mano che i lavori progrediscono e il valore della costruzione aumenta.

In questa fase non sarà possibile distinguere la quota di mutuo gravante su ciascuna unità immobiliare, perché il debito le riguarderà tutte indistintamente.

NOTA: Tuttavia l'acquirente che rogasse un'unità a proprio favore dovrebbe rispondere alla banca solo per la quota di mutuo ad essa proporzionale (Testo Unico Bancario, Art. 39 , comma 6).

A lavori terminati e dopo aver venduto buona parte delle unità, se non tutte, l'impresa chiederà alla banca di sottoscrivere un particolare atto di mutuo, chiamato "frazionamento".

Mediante questo accordo si stabilirà la misura in cui il debito resterà attribuito a ciascuna unità.

A quel punto alcuni appartamenti potrebbero venire esclusi del tutto dalla garanzia ipotecaria o come si dice in gergo "svincolati dall'ipoteca".

Quanto agli altri si deciderà la quota di mutuo da assegnare a ciascuno, in base alla volontà dell'acquirente e comunque entro il limite dell'80% del valore immobiliare. L'importo dell'iscrizione ipotecaria gravante sulla specifica unità verrà proporzionato di conseguenza.

Dopo la sottoscrizione dell'atto di frazionamento il grosso mutuo iniziale risulterà così trasformato in tanti piccoli mutui indipendenti, riferiti individualmente ad ogni unità.

A quel punto i rispettivi proprietari potranno accollarsi la propria quota chiedendo alla banca di rubricare il debito a proprio nome.

## **QUANDO CONVIENE ACCOLLARSI IL MUTUO DEL VENDITORE**

Sulla convenienza dell'accollo se ne sono dette di tutti i colori, ma la leggenda più diffusa è che il venditore abbia già pagato tutti gli interessi e quindi resti da pagare solo il capitale.

Ciò non è vero. Intervenire nel pagamento durante la vita del mutuo corrisponde esattamente ad iniziare un nuovo mutuo di importo e durata uguali a quelli residui del finanziamento in essere.

ESEMPIO: consideriamo un mutuo ventennale a tasso fisso del 5% di 100.000 Euro originari, con una rata di 659,96 Euro. Ipotizziamo di accollarcelo dopo 8 anni. Acquisiremo un debito pari al capitale residuo, di Euro 71.355, da rimborsare nei restanti 12 anni.

E se in alternativa ci facessimo concedere un nuovo mutuo allo stesso tasso? Prova a calcolare la rata di un mutuo di 71.355 Euro al 5% con durata di 12 anni. Scoprirai che la rata ammonta a... 659,96 Euro!

E i due piani di ammortamento saranno perfettamente sovrapponibili.

Il vero vantaggio dell'accollo dipende piuttosto dal fatto che non vanno

sostenute le spese di apertura del finanziamento. Il beneficio non è trascurabile perché un mutuo da 100.000 Euro porta con sé costi nell'ordine dei 3.000 Euro.

Molte banche pretendono tuttavia una commissione di subentro anche per l'accollo. La spesa può arrivare all'1% del debito residuo, ovvero 1.000 Euro per un mutuo di 100.000.

Per effettuare dei calcoli sulla convenienza dell'accollo bisognerà perciò tenere conto della differenza dei costi.

ESEMPIO: torniamo all'esempio fatto sopra. Volendone paragonare la convenienza rispetto ad un nuovo mutuo dovremo considerare la differenza di spese tra l'apertura di un nuovo finanziamento e l'accollo di quello esistente, ipotizziamo di 2.000 Euro.

Immaginiamo che l'alternativa sia rappresentata da un mutuo al 4%. Per pareggiare il confronto dovremo pensare di richiedere 73.355 Euro (71.355 + 2.000), in modo da disporre dei 2.000 Euro necessari alle più consistenti spese iniziali. La rata sarà così di 642,24 Euro.

Nonostante il maggior costo dell'operazione, con la soluzione alternativa si risparmieranno 17,72 Euro al mese ovvero 2.552 in tutto ( $17,72 \times 144$  rate).

Nelle considerazioni bisognerà anche tenere conto delle limitazioni insite nell'accollo di un debito preconfezionato.

L'importo massimo utilizzabile è quello del capitale residuo, la durata non è modificabile e la tipologia di mutuo potrebbe non corrispondere a quella che si predilige.

Attenzione perciò a non accettare frettolosamente di accollarsi il mutuo nella proposta di acquisto.

Altrimenti cambiare idea potrebbe costare caro, perché il venditore pretenderà in quel caso il rimborso delle eventuali penali di estinzione anticipata, altrimenti a suo carico.

SUGGERIMENTO: è sempre raccomandabile specificare per iscritto fin dalla proposta di acquisto che ci si riserva la facoltà di decidere successivamente se approvare o rifiutare l'accollo del mutuo.

Prima di accettarlo converrà visionare una copia del contratto di mutuo ed effettuare gli opportuni conteggi per valutarne la convenienza rispetto all'apertura di un nuovo mutuo.

Se si decide per l'accollo bisognerà accertare che il venditore sia in regola con i pagamenti e conoscere l'esatto ammontare del debito rimanente. Al riguardo nulla può superare l'affidabilità di una dichiarazione della banca creditrice.

L'importo del debito residuo dovrà quindi essere detratto dal saldo prezzo.

Il venditore sarà altresì tenuto a rimborsare all'acquirente i cosiddetti dietimi, ovvero la quota interessi maturati ogni giorno sul mutuo, per il periodo intercorso tra la scadenza dell'ultima rata e il giorno del rogito.

Il calcolo dei dietimi giornalieri si effettua con la semplice formula:

$$\text{Debito residuo} \times \text{Tasso \% annuo} / 36500$$

ESEMPIO: se dopo l'ultima rata il debito residuo era di 92.300 Euro ed il tasso attuale del mutuo è pari al 5% il calcolo sarà:  $92.300 \text{ (debito residuo)} \times 5 \text{ (Tasso \% annuo)} / 36500 = 12,64 \text{ Euro (dietimo giornaliero)}$ .

Se dalla scadenza dell'ultima rata pagata fino al giorno dell'atto notarile sono trascorsi 26 giorni, il venditore dovrà riconoscere all'acquirente  $12,64 \text{ (dietimo)} \times 26 \text{ (giorni)} = 328,64 \text{ Euro}$ , a titolo di interessi già maturati.

Dal saldo prezzo andranno perciò detratti  $92.300 \text{ (debito residuo)} + 328,64 \text{ (rateo interessi)} = 92.628,64 \text{ Euro}$ .

Infine una considerazione sulla procedura. La maggior parte delle banche non accetta passivamente di accollare il mutuo all'acquirente in base ad una semplice notifica, come avveniva in passato.

Viene invece richiesto di processare una domanda inoltrata dal nuovo acquirente, dotata di tutta la consueta documentazione anagrafica e reddituale.

L'analisi verrà quindi effettuata nello stesso modo in cui la si condurrebbe nel caso della concessione di un nuovo mutuo.

Qualora la vendita dell'immobile avvenga senza che la banca abbia rilasciato il proprio benestare all'accollo, il contratto di mutuo resterà a tutti gli effetti intestato al venditore.

Ciò indipendentemente dal cambio di intestazione dell'immobile, che apparterrà ad altri ma continuerà tuttavia a garantire il debito in virtù dell'ipoteca iscritta.

## **LIBERARE IL VENDITORE A SEGUITO DELL'ACCOLLO DI MUTUO**

Non tutti i venditori sanno che... l'accollo del mutuo all'acquirente potrebbe mantenerli vincolati al rimborso.

Cioè rischiare di trovarsi a rifondere le rate lasciate impagate del nuovo proprietario!

Ciò perché l'accollo può avere carattere liberatorio (privativo) o cumulativo. In quest'ultimo caso il debitore originario resterà obbligato verso la banca insieme a colui che si è accollato il mutuo.

Il principio è espresso nell'articolo 1263 del Codice Civile, che in parte dichiara:

"Se il debitore e un terzo convengono che questi assuma il debito dell'altro, il creditore può aderire alla convenzione, rendendo irrevocabile la stipulazione a suo favore.

L'adesione del creditore importa liberazione del debitore originario solo se ciò costituisce condizione espressa della stipulazione o se il creditore dichiara espressamente di liberarlo.

Se non vi è liberazione del debitore, questi rimane obbligato in solido col terzo."

Se da una parte l'accollo rappresenta un beneficio economico per il venditore, che eviterà così di sopportare i costi di estinzione e di cancellazione dell'ipoteca, qualora risultasse cumulativo porterebbe con sé rischi ben più consistenti del risparmio ottenuto.

In sintesi è sempre consigliabile evitare di effettuare l'accollo del mutuo

all'acquirente, salvo che la banca rilasci una esplicita liberatoria in merito.

Al riguardo si otterrebbe la massima garanzia mediante la sottoscrizione di un atto notarile di accollo privativo sottoscritto dal venditore (debitore), dall'acquirente (accollante) e dalla banca (accollatario).

Purtroppo la mancanza di interesse economico verso questo genere di operazione rende gli istituti di credito piuttosto pigri nel realizzare contratti idonei. Così succede che la maggior parte delle banche non è attrezzata per sottoscrivere atti di questo genere.

L'alternativa, meno efficace, potrà eventualmente essere rappresentata da una dichiarazione della banca che specifichi espressamente la liberazione del debitore originario da qualsiasi obbligazione rispetto al mutuo.

Il documento andrà sottoscritto da un funzionario al quale l'istituto di credito abbia attribuito facoltà adeguate per autorizzare atti di questo tenore. Diversamente i contenuti della dichiarazione perderebbero la loro efficacia.

## **ACCOLLO DEL MUTUO EDILIZIO STIPULATO DAL COSTRUTTORE**

Chi acquista un appartamento di nuova costruzione si vedrà proporre dal costruttore l'accollo di una quota del mutuo edilizio gravante sull'immobile.

Con tutta probabilità il venditore farà di tutto per farne sottoscrivere l'accettazione già in occasione della prima proposta di acquisto. In questo modo avrà vincolato l'acquirente che si troverà a dover accettare l'accollo per evitare il pagamento di penali.

La ragione è che il costruttore non gradisce che il cliente ricorra ad un finanziamento alternativo. Ciò perché in tal caso l'impresa sarebbe costretta ad estinguere la quota di mutuo gravante sull'unità con fondi propri.

Pur rientrando in possesso delle somme nel giro di poche settimane, la temporanea esigenza potrebbe determinare qualche tensione nella sua situazione economica, soprattutto se è molto esposta e se il rifiuto dell'accollo riguarda parecchi clienti.

Per evitarsi il problema o per vera e propria mancanza di risorse alcune

imprese pretendono che l'acquirente intenzionato a reperire il mutuo per proprio conto roghi l'unità con un pagamento per contanti, ricorrendo all'aiuto di amici e parenti, e stipuli il suo mutuo in un momento successivo per reintegrare le somme versate.

Inutile dire che richieste del genere sono indicatrici di un pessimo stato della salute economica dell'impresa, con il grave rischio che si trovi in gravi difficoltà prima del termine della costruzione.

Un'altra ragione per cui il costruttore incoraggia l'accollo è che il ricorso degli acquirenti a mutui esterni non consentirebbe di ripartire su di loro le spese sostenute per l'apertura del mutuo edilizio, che finirebbero così per gravare sull'impresa.

Vero è che l'accollo riduce fortemente i costi di apertura del mutuo per l'acquirente, che dovrà sostenere i costi notarili soltanto per la frazione di propria competenza. Ciò significa che vale senz'altro la pena di valutare l'ipotesi dell'accollo.

Al tempo stesso sarebbe del tutto sconsiderato accettare di rimborsare un debito di cui non si conoscano esattamente i termini.

SUGGERIMENTO: considerato che per conoscere le condizioni del mutuo sarà necessaria qualche ricerca, raccomandiamo di precisare per iscritto fin dalla prima proposta che ci si riserva la facoltà di decidere successivamente se accettare o rifiutare l'accollo del mutuo edilizio.

NOTA: i mutui edilizi possono venire accollati solo fino alla concorrenza dell'80% del controvalore immobiliare. Chi necessitasse di importi maggiori dovrà ricorrere per forza ad un altro mutuo, tra quelli dedicati agli interventi superiori.

Dopo essersi garantiti il tempo necessario alle indagini, converrà recarsi nella filiale bancaria che presta assistenza al mutuo richiedendo le usuali informazioni. Quindi l'offerta potrà essere confrontata con altre.

Per effettuare correttamente il paragone bisognerà però comparare la rata del mutuo edilizio con quella di un mutuo alternativo di importo maggiorato.

Andrà infatti considerato un maggior esborso di circa 2.000 Euro, necessario per far fronte alle maggiori spese costituite dalla perizia e

dell'atto notarile, in quel caso tutti a proprio carico.

ESEMPIO: immaginiamo che ci venga proposto l'accollo di un mutuo ventennale di 100.000 Euro al tasso del 4,5%, quindi con una rata mensile di 633 Euro.

In alternativa troviamo una soluzione al 4%. Qui però ci sarà da considerare la maggiore spesa iniziale.

Per pareggiare il confronto dovremo allora calcolare di richiedere 102.000 Euro (100.000 + 2.000 di spese), in modo da disporre delle somme necessarie alle più consistenti spese. La rata sarà così di 618 Euro, 15 in meno di quella riferita all'accollo.

In tal caso, nonostante il maggior costo iniziale, con la soluzione alternativa si risparmieranno 3.600 Euro (240 rate per 15 Euro di differenza).

Se si decide per l'accollo bisognerà prestare attenzione ai conteggi degli interessi effettuati dal costruttore.

Andranno calcolati proporzionalmente agli importi previsti per gli acconti di chi sceglie di liquidare l'acquisto in contanti e solo a partire dalle relative scadenze di pagamento.

Gli interessi maturati in precedenza dovranno invece restare a carico dell'impresa.

## **USARE I RISPARMI PER ESTINGUERE IL MUTUO?**

Una delle domande che gli esperti si sentono fare più spesso riguarda la convenienza di un'estinzione anticipata del mutuo.

La risposta dipende essenzialmente dal confronto con l'alternativa di investimento.

Bisogna cioè verificare quanto frutterebbe il proprio denaro se venisse investito, invece di essere adoperato per l'estinzione. Allorché il rendimento superasse il costo del mutuo sarebbe vantaggioso lasciare in vita il debito.

Per fare bene i conti bisognerà però applicare alcuni correttivi al tasso del

mutuo da utilizzare per il confronto.

In primo luogo quello discendente dall'eventuale beneficio fiscale che, se gli interessi passivi sono interamente detraibili, ammonta al 19%.

Poi andrà considerata l'eventuale commissione di anticipata estinzione, il cui effetto su base annua dipenderà dalla durata residua del finanziamento. Essa vi inciderà per una frazione pari al suo ammontare diviso per la metà degli anni residui (perché il debito nel tempo regredisce e applicando questo criterio se ne compensa l'effetto).

ESEMPIO: Un mutuo al tasso del 4% che gode interamente dei benefici fiscali (19%) avrà un costo effettivo più basso. Il tasso sostenuto ammonterà all'81% ( $100\% - 19\%$ ) del suo ammontare, ovvero al 3,24% ( $4\% \times 81\%$ ).

Qualora si pensi di estinguerlo andrà però considerato il dannoso effetto della penale. Se essa ammonta al 2% e gli anni residui del mutuo sono 8, si potrà individuare la sua incidenza su base annua dividendola per 4 (la metà di 8). In questo caso sarà perciò pari allo 0,50% ( $2\% / 4$ ).

Ciò significa che se dispongo di alternative di investimento superiori al 2,74% ( $3,24\% - 0,50\%$ ) al netto delle imposte non mi converrà estinguere il mutuo.

Una considerazione accessoria ed estranea ai calcoli riguarda la disponibilità delle somme che resterebbero a disposizione qualora il mutuo venisse lasciato in essere.

Se esiste la possibilità che si rivelino utili in futuro a tutela di imprevisti o per evitare di contrarre nuovi finanziamenti, potrà probabilmente valere la pena di investire il denaro con qualche formula che permetta di smobilizzarlo facilmente in caso di necessità.

La perdita economica, data dalla differenza tra tasso di rendimento e tasso di spesa per il mutuo, sarà giustificata dalla presenza di un serbatoio di liquidità sempre a disposizione.

**CONTENUTI ESSENZIALI DI UN  
CONTRATTO DI MUTUO**

Un contratto di mutuo non rappresenta il massimo concetto di semplicità.

Nonostante una crescente voglia di trasparenza, promossa anche da alcune banche, la necessità di tutelarsi in tutte le circostanze spinge gli uffici legali a scrivere molto.

Beninteso, non sono i contratti di un tempo, la cui lettura richiedeva quasi un'ora a velocità "notarili", ma restano pur sempre testi lunghi e complessi.

Per fortuna da qualche anno è stato previsto il diritto per il consumatore di ottenere in anticipo una copia del contratto, da esaminare preventivamente con calma.

Armati di tempo e pazienza si può cercare di capire il significato delle obbligazioni che si andranno ad assumere con la propria sottoscrizione.

Sebbene i contratti adottati da banche diverse differiscano l'uno dall'altro, i contenuti essenziali non cambiano. Ecco perciò di seguito gli elementi comuni:

## 1. PARTI INTERESSATE

Soggetti coinvolti in veste di finanziatore (la banca ed il suo rappresentante), parte mutuataria (quella che riceve il mutuo), parte datrice di ipoteca (proprietari dell'immobile che concedono l'ipoteca) ed eventuali fideiussori (garanti).

NOTA: di solito la parte datrice di ipoteca coincide con i mutuatari, ma ciò non è obbligatorio. Per esempio un genitore potrebbe acquistare una casa al figlio ed intestare a sé il relativo mutuo.

## 2. OGGETTO

Ammontare del mutuo e quietanza della parte mutuataria.

## 3. OBBLIGHI PER I MUTUATARI

Obblighi imposti ai mutuatari, come quello di provvedere la prova dell'avvenuta iscrizione ipotecaria nel grado previsto o di costituire la copertura assicurativa contro i danni del fabbricato.

## 4. CONDIZIONI DI RIMBORSO

Durata e modalità per il rimborso.

## 5. INTERESSI

Tasso di interesse e, nel caso sia variabile, criteri con cui verrà periodicamente rideterminato.

## 6. IPOTECA

Impegno a iscrivere l'ipoteca nel grado previsto e per l'importo convenuto.  
Descrizione dettagliata delle unità interessate.

## 7. SPESE

Spese che i mutuatari sono tenuti a riconoscere alla banca.

## 8. ESTINZIONE ANTICIPATA

Facoltà per il debitore di estinguere il debito anticipatamente e indicazione della relativa commissione.

## 9. ELEZIONE DI DOMICILIO

Indirizzi a cui dovranno essere inviate tutte le comunicazioni scritte tra le parti.

## 10. ONERI FISCALI

Addebito ai mutuatari dell'imposta sul mutuo che la banca verserà per loro conto all'Erario. Dichiarazioni sui requisiti per l'applicazione dell'imposta ridotta.

NOTA: La facoltà del debitore di ottenere modifiche al contratto di mutuo è estremamente limitata. Di solito eventuali richieste non vengono nemmeno considerate.

Nella migliore delle ipotesi potranno essere sottoposte all'ufficio legale della banca che, in tempi biblici, le valuterà comunque in un'ottica estremamente prudente.

**ALLEGATI - CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI**

Al contratto viene allegato il cosiddetto "Capitolato" contenente le clausole comuni a tutti i mutui erogati dalla banca.

Sebbene il notaio non sia obbligato a leggerlo, gli articoli ivi contenuti valgono tanto quanto quelli descritti nel testo principale.

Essi riguardano di solito:

#### **A. SOLIDARIETA' ED INDIVISIBILITA' DEGLI OBBLIGHI**

Ovvero la facoltà della banca di richiedere il rimborso di tutto il mutuo anche ad un singolo mutuatario o garante, indipendentemente dal numero di soggetti coinvolti.

In caso di successione, gli eredi acquisirebbero un simile obbligo "indiviso".

#### **B. OBBLIGHI**

Viene indicata una serie di impegni che i debitori devono assumersi rispetto alla diligenza nella conservazione dell'immobile.

E anche l'obbligo di comunicare alla banca eventuali variazioni che col tempo subentrassero nella loro situazione economica o finanziaria.

#### **C. DIMINUZIONE DI GARANZIA**

Relativamente ai casi in cui il valore del bene dovesse per qualche ragione ridursi, è specificata la facoltà della banca di richiedere un'integrazione della garanzia o la restituzione immediata di parte del debito.

#### **D. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Riguarda la possibilità per il finanziatore di richiedere in talune circostanze l'immediato rimborso dell'intero debito.

Per esempio in caso di decadenza della copertura assicurativa. Oppure all'insorgere di situazioni potenzialmente in grado di menomare la garanzia ipotecaria. Al riguardo vengono indicati a titolo esemplificativo i protesti e le procedure concorsuali (fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata...).

Tra le ipotesi di risoluzione si può trovare anche la rilevazione di documentazione contraffatta utilizzata per la richiesta del mutuo.

### **E. IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI**

Specifica l'ordine di preferenza che la banca adotterà ogni volta che perverranno delle somme, qualora risultino a debito più voci.

Per esempio, nel caso ci fossero delle spese legali da saldare, il pagamento della rata verrebbe dirottato sulla loro compensazione lasciando scoperta la rata.

### **F. CESSIONE DEL CREDITO**

Facoltà della banca di cedere il credito a terzi con semplice comunicazione al debitore.

### **G. ACCOLLO**

Serve a precisare che in caso di accollo del mutuo senza preventivo assenso della banca, il debitore originario non verrà liberato dall'obbligo di rimborsare il debito.

### **ALLEGATI - PIANO DI AMMORTAMENTO**

Il piano di ammortamento del capitale viene sempre allegato al contratto di mutuo.