

Le Guide per il Cittadino



Mutuo Informato

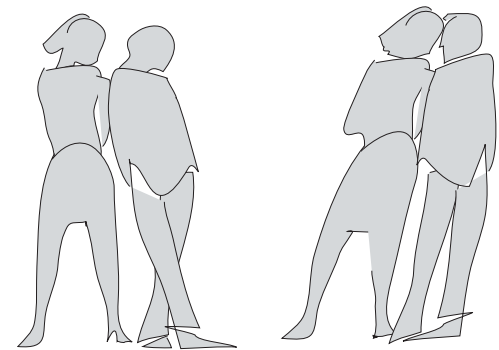
Edizione aggiornata

alle norme introdotte dalla **Legge 40/2007** e dalla **Finanziaria 2008**

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum
Adoc
Altroconsumo
Assoutenti
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori

Le Guide per il Cittadino



Mutuo Informato

Edizione aggiornata

alle norme introdotte dalla **Legge 40/2007** e dalla **Finanziaria 2008**

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum
Adoc
Altroconsumo
Assoutenti
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori

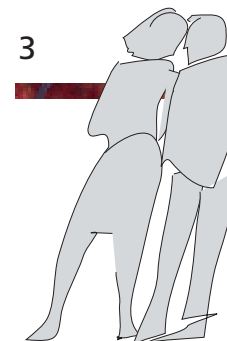
Mutuo Informato, la prima delle
Guide per il Cittadino, nata nel
settembre 2006 dalla proficua collaborazione tra Notariato
e Associazioni dei Consumatori, necessitava, a un anno e
mezzo dalla sua uscita, di una rivisitazione.

Lo scenario del mercato dei mutui ipotecari è infatti
in questo periodo di tempo profondamente cambiato per
le nuove norme introdotte dalla Legge 40/2007 - meglio
conosciuta come "Decreto Bersani bis" - e dalla legge
Finanziaria 2008.

Con lo spirito quindi di offrire una
informazione chiara, corretta ma soprattutto
completa è stata realizzata questa **Edizione
aggiornata** che ci auguriamo riesca ad orientare
il cittadino verso una scelta sempre più
consapevole.

Anche questa, come le altre Guide, potrà essere richiesta al
Consiglio Nazionale del Notariato o alle Associazioni dei
Consumatori che hanno partecipato alla realizzazione del
documento, e sarà consultabile nei rispettivi siti web.

Maggio 2008



Chiedere un mutuo...

Chiedere e ottenere un mutuo per l'acquisto della casa oggi è un'operazione molto frequente ma richiede - come ogni prodotto giuridico - attenzione.

Per ottenere un mutuo è normalmente sufficiente rivolgersi a una **banca** e fornire i documenti che questa chiede.

Nella normalità dei casi non è necessario avvalersi di un mediatore finanziario: nel caso ciò avvenga, i costi dell'operazione sono destinati a incrementarsi in relazione al compenso da riconoscere all'intermediario, fissato talvolta in significative percentuali della somma mutuata.

La garanzia ipotecaria impone per legge la prestazione notarile, in quanto si va a toccare il registro pubblico delle proprietà immobiliari, e ciò può essere fatto esclusivamente da un soggetto qualificato, pubblico ufficiale, che impedisca frodi a danno della banca e dei clienti e che se ne assuma la responsabilità a garanzia delle parti.

Chi chiede un mutuo ipotecario e ha bisogno di chiarimenti può rivolgersi, oltre che alla **banca**, anche alle **Associazioni dei consumatori** e al **notaio di fiducia**, professionista imparziale, la cui scelta spetta al mutuatario e il cui intervento può essere utilizzato al meglio per avere tutta la consulenza e le informazioni necessarie relative all'operazione.

La prassi di **rivolgersi per tempo al notaio** è veramente determinante e da incentivare, in quanto il notaio ha minore possibilità di azione se i problemi vengono posti nell'imminenza di scadenze contrattuali quando l'acquirente dell'immobile, per fare fronte agli impegni assunti, ha l'assoluta necessità di giungere in qualsiasi modo e senza ritardi all'erogazione del finanziamento. È il caso di ricordare, inoltre, che l'intervento preventivo del notaio in contratti di questo genere costituisce un'opportunità ef-

fettiva di ottenere **assistenza legale ordinariamente e complessivamente compresa nel costo dell'atto notarile**. Ciò comporta effetti di riduzione del contenzioso e di stabilità generale che si ripercuotono positivamente non solo sul cliente e sulla banca ma anche sull'intero sistema economico e sul suo sviluppo.

...ma evitare l'indebitamento eccessivo

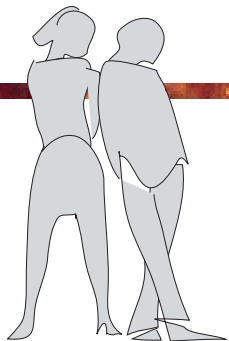
Sono passati i tempi in cui avere un debito, e magari un'ipoteca, era considerato quasi un disonore. Il mutuo oggi è un prodotto che può contribuire al miglioramento della vita delle persone. Occorre però **non esagerare con l'ammontare degli importi**. Ormai da più parti viene segnalata la forte espansione del credito: non solo rivolto all'acquisto di immobili, ma anche di autoveicoli o di beni non durevoli, anche voluttuari. Inoltre il ricorso a strumenti di pagamento elettronici spesso non consente di valutare pienamente la pericolosa diminuzione dei propri risparmi.

È necessario quindi essere pienamente consapevoli che l'accumularsi di rateazioni non adeguatamente ponderate al momento in cui si assumono gli impegni, potrebbe rendere insostenibili gli esborsi periodici rispetto alle **effettive entrate familiari**, finendo per causare difficoltà tali da determinare, in alcuni casi, veri e propri dissesti finanziari con conseguenze imprevedibili.

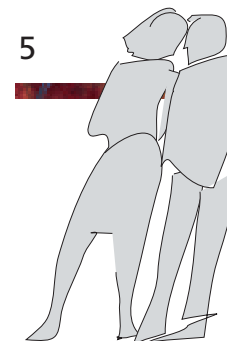
Lo stesso Consiglio dell'Unione Europea fin dal 26 novembre 2001 ha espresso con una propria Risoluzione la preoccupazione per un indebitamento eccessivo, e ha auspicato l'introduzione di misure preventive riguardanti l'informazione dei debitori e la responsabilità di coloro che offrono credito.

Tuttavia, **nessuna legge può sostituire il buon senso e la prudenza**: a volte è più saggio rinunciare, limitare o rinviare un acquisto. Un buon consiglio, lo scambio di opinioni con una persona esperta può aiutare a non perdere la serenità per il futuro.

4



5

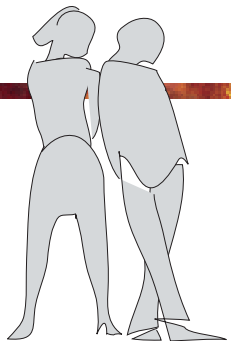


La chiarezza del contratto

I consumatori hanno un vero e proprio diritto ad una informazione esauriente

A volte i contratti di mutuo sono di difficile comprensione. Questo in parte è dovuto alla necessità di utilizzare termini tecnici insostituibili; certamente uno sforzo di semplificazione garantirebbe un rapporto più chiaro tra banche e clienti. I consumatori, ai sensi del Codice del consumo (Decreto Legislativo 206/2005), hanno un vero e proprio diritto ad una informazione esauriente - **chiara e comprensibile** - principio che, già a partire dal 1° ottobre 2003, in forza di una delibera del C.I.C.R. (Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio), è contenuto nella nuova disciplina nazionale sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari. Per effetto di quest'ultima normativa, le banche sono anzitutto tenute a mettere a disposizione della clientela nei locali aperti al pubblico un **foglio informativo** il quale deve contenere, tra l'altro, le condizioni economiche dell'operazione e le principali clausole contrattuali che la regolano. Tale informativa può essere attuata anche mediante l'utilizzo di un **prospetto** chiamato **E.S.I.S.** (European Standardised Information Sheet), frutto del Codice deontologico per l'informativa precontrattuale relativa ai mutui per la casa di abitazione, promosso da una Raccomandazione del 1° marzo 2001 della Commissione Europea, e al quale hanno aderito la maggior parte degli istituti di credito. Caratteristica dell'E.S.I.S. è quella di fornire un'informativa personalizzata relativa al prodotto individuato come preferibile, contenente, tra l'altro, l'indicazione del tasso nominale e di quello effettivo, la durata, le rate e i relativi importi, le spese accessorie e altro. Il cliente è così in grado di valutare più agevolmente e soprattutto di confrontare le condizioni di mutuo proposte dalle diverse banche e di scegliere l'offerta più conveniente.

6



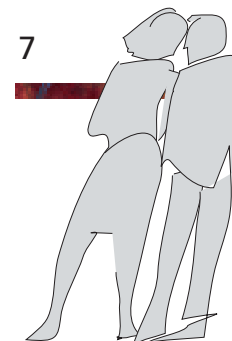
In forza della delibera del C.I.C.R. il cliente (mutuatario), una volta scelta la **banca finanziatrice**, ha poi il diritto di avere in consegna da quest'ultima, con un congruo anticipo prima della conclusione del contratto, una **copia completa del testo contrattuale** per una ponderata valutazione del suo contenuto. La consegna di tale copia non impegna le parti alla conclusione del contratto. È senz'altro da raccomandare al consumatore un effettivo e tempestivo esercizio di tale diritto, perché solo avendo il tempo di leggere le clausole economiche e normative del contratto (e di tutti gli allegati), o di farle leggere al **notaio** di fiducia o alle **Associazioni dei consumatori**, può richiedere eventuali modifiche e correzioni, nonché evitare sorprese dell'ultimo istante.

Al contratto deve altresì essere unito un **documento di sintesi** volto a fornire al cliente con chiara evidenza un riassunto delle più significative condizioni contrattuali ed economiche.

Se si incontrano difficoltà nella comprensione di tali documenti e delle indicazioni fornite dai funzionari di banca, ci si può rivolgere sia alle **Associazioni dei consumatori**, sia al **notaio**, che daranno le informazioni e le spiegazioni del caso.

Qualunque cliente ha il diritto di scegliere il notaio di propria fiducia: può rivolgersi ad esso senza soggezione, anche prima della scelta definitiva della banca, allo scopo di ottenere informazioni e consigli.

7



Il tasso di interesse (fisso o variabile) e la durata

Al fine di avere una chiara rappresentazione degli obblighi cui occorrerà fare fronte, è

senz'altro opportuno richiedere alla banca il piano di ammortamento

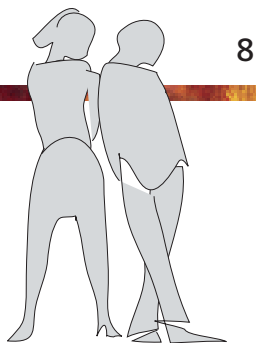
Il tasso e la durata sono senz'altro gli elementi principali da tener presenti nella valutazione di un mutuo.

Il tasso degli interessi 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 devono essere definiti con criterio di obiettività e terzietà.

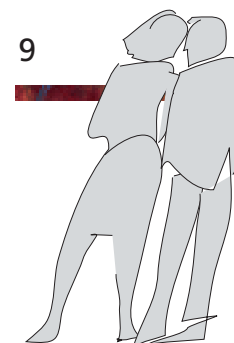
La **scelta** tra tasso fisso e variabile è questione di merito, relativamente alla quale il mutuatario ha piena discrezionalità, assumendone il **rischio** con totale responsabilità: preferisce il primo, di massima, colui che ritiene che il costo del denaro aumenterà nel periodo di durata del mutuo; se così sarà, avrà fatto un buon affare, perché la sua rata resterà 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. Il tasso di un mutuo variabile è – normalmente – più basso di quello di un mutuo a tasso fisso. Ferma restando la suddivisione principale tra mutui a tasso fisso e mutui a tasso variabile, esistono **diverse tipologie di contratti** in cui i suddetti criteri possono fondersi o alternarsi: ad esempio, con il termine di mutuo a **tasso misto** si indica l'ipotesi in cui, a scelta del mutuatario, e secondo le modalità stabilite nel contratto, il tasso di interesse passa da fisso a variabile o viceversa; si chiama mutuo con **cap** quello a tasso variabile ma che non può mai superare un certo tetto massimo

predefinito; esistono, poi, i mutui **a tasso variabile ma con rata fissa**, in cui gli eventuali aumenti o diminuzioni del parametro di riferimento si riflettono sulla durata del contratto allungandola o abbreviandola; ed altri casi ancora.

È anche **necessario** informarsi se il mutuo proposto dalla banca abbia un **tasso iniziale (di ingresso)** più basso per le prime rate rispetto al tasso che verrà applicato successivamente per la restante maggior parte delle rate (cosiddetto **tasso a regime**, il quale è, ovviamente, quello più importante). Al fine di avere una chiara rappresentazione degli obblighi cui occorrerà fare fronte, è senz'altro opportuno richiedere alla banca il **piano di ammortamento**. Questo documento consiste in una tabella contenente l'indicazione di tutte le rate da pagare (suddivise tra capitale e interessi) e le date di scadenza: ciò consente una più chiara pianificazione del bilancio familiare. I dati forniti dal piano di ammortamento sono, a seconda dei casi, più o meno indicativi: nel caso di mutuo a tasso variabile, infatti, sono calcolati sulla base del tasso al momento della stipula, e non possono tener conto anche delle eventuali future variazioni dei tassi di mercato. Si chiama **preammortamento** il periodo di tempo – generalmente di breve durata – durante il quale il mutuatario è impegnato a restituire rate composte da soli interessi e non anche da capitale.



8



9

Le altre spese accessorie: attenzione alle sorprese

Al costo complessivo del mutuo contribuiscono, oltre agli interessi, anche **altre spese** che è necessario conoscere per tempo.

Qui, infatti, si possono trovare spiacevoli sorprese in termini di oneri economici; è quindi opportuno esaminare con attenzione, e **confrontare** – banca per banca – le spese di perizia e di istruttoria e ogni altra voce di costo. Tra queste – oltre, come già detto, l'eventuale mediazione creditizia – vi sono anche le assicurazioni, più o meno obbligatorie, con le quali ci si garantisce contro il rischio di incendio/scoppio dell'immobile concesso in garanzia, o di invalidità e di morte di chi contrae il prestito. Dei contratti di assicurazione vanno verificati con attenzione, tra l'altro, la durata, le modalità di pagamento, l'eventuale sovrapposizione con altre assicurazioni già esistenti, ad esempio quelle condominiali, e altro.

Queste spese aggravano il costo complessivo del mutuo e ne rendono più difficile la valutazione. Allo scopo di **fare chiarezza**, le banche forniscono al cliente - e il cliente ha il diritto di ottenere prima della stipulazione del contratto - l'I.S.C. (**Indicatore Sintetico di Costo**), che deve essere riportato sul **foglio informativo** e sul prospetto E.S.I.S. Si tratta di un indice calcolato in conformità al T.A.E.G. (**Tasso Annuo Effettivo Globale**), che fornisce in termini percentuali il costo effettivo, rappresentato cioè da un tasso che tiene conto, oltre che del tasso **nominale** degli interessi, anche degli altri oneri da sostenere per utilizzare il credito. Con tale indice il cliente dovrebbe essere in grado di confrontare su base omogenea il costo reale dei mutui proposti dalle varie banche.

È bene inoltre informarsi preventivamente presso la banca, il

notaio di fiducia o le Associazioni dei consumatori, delle **imposte che gravano il mutuo** e delle **spese notarili**. Il trattamento fiscale dei finanziamenti bancari è regolato dall'articolo 15 e seguenti del D.P.R. 601/1973: in luogo delle ordinarie imposte, sempre che la durata del finanziamento sia stabilita in più di diciotto mesi, si applica un'imposta sostitutiva che, spesso per contratto è a carico del cliente. L'imposta è pari allo 0,25% dell'importo mutuato, fatta eccezione per i finanziamenti contratti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di abitazioni diverse dalla prima casa, per i quali l'imposta sale al 2%.

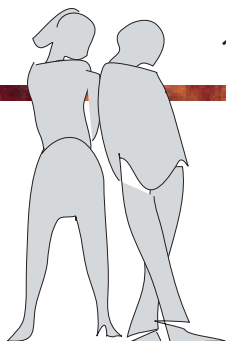
Quanto alla **parcella notarile**, essa è fissata sulla base di una tariffa approvata con decreto ministeriale: è legittimo richiedere al notaio di fiducia un **preventivo**, esibendogli la documentazione necessaria per una valutazione realistica del lavoro da compiere. La parcella notarile è di base calcolata sul valore della pratica la quale, ai sensi di legge, coincide con l'importo per cui viene iscritta l'ipoteca; detto valore, come si vedrà più avanti, è superiore alla somma mutuata anche in misura notevole. Il preventivo è da valutarsi con prudenza, anche alla luce della complessità della pratica.

La Legge 248/2006 ha abrogato le disposizioni legislative e regolamentari che prevedono, con riferimento alle attività libero professionali e intellettuali, l'obbligatorietà di tariffe fisse o minime.

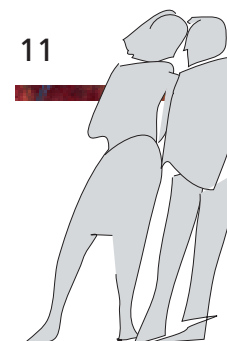
Con l'Indicatore Sintetico di Costo
il consumatore
è in grado
di confrontare
il costo reale
dei mutui
proposti
dalle banche



10



11



I tempi di istruttoria e di erogazione

Quando ci si è impegnati a comprare una casa entro un dato termine e si deve pagare una penale al venditore per il ritardo, **tempi lunghi di istruttoria per la concessione del mutuo possono costare cari**. Di regola 60 giorni possono essere più che sufficienti per ottenere un mutuo ipotecario, ma **è necessario muoversi con prudente anticipo** e prospettare chiaramente alla banca le proprie necessità, esigendo che vengano rispettati i tempi previsti.

Bisogna informarsi presso la banca e presso il notaio sui tempi di effettiva disponibilità del denaro



Inoltre, poiché l'ipoteca esiste solo dal momento in cui il notaio la iscrive nell'apposito ufficio (Agenzia del Territorio), e ciò può essere fatto solo dopo la sottoscrizione del contratto di mutuo, a volte la banca trattiene la somma mutuata sino a quando sia certa dell'avvenuta iscrizione (e consolidamento) dell'ipoteca: ciò significa dover aspettare, a seconda dei casi, anche due o tre settimane dopo la stipulazione prima di poter disporre del denaro ottenuto in prestito.

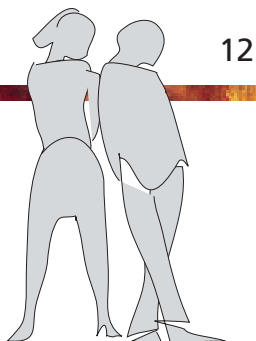
Nel caso di mutuo assunto al fine del pagamento del prezzo di una compravendita immobiliare, il venditore dovrà di conseguenza attendere diversi giorni per essere pagato. Bisogna, dunque, informarsi presso la banca e presso il notaio sui **tempi di effettiva disponibilità del denaro**.

Per evitare questa attesa alcune banche mettono subito a disposizione la somma mutuata a titolo di un contratto diverso dal mutuo, chiamato **prefinanziamento**: in tal caso è

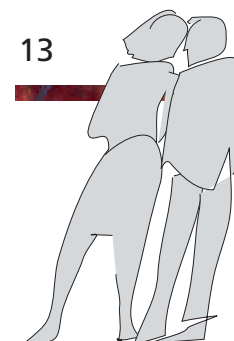
opportuno verificare quali siano gli interessi e gli altri eventuali oneri che la banca richiede.

In alternativa al prefinanziamento è necessario accordarsi in anticipo con il venditore il quale, se vende prima di incassare tutto il prezzo, deve essere opportunamente garantito. È compito del notaio di fiducia proporre e spiegare alle parti le diverse soluzioni possibili.

È compito del notaio di fiducia proporre e spiegare alle parti le diverse soluzioni possibili



12



13

Ritardati o mancati pagamenti: il tasso di mora e altri rischi

Anche se chi chiede un mutuo non pensa di venire a trovarsi nella condizione di non poter pagare puntualmente le rate, come già segnalato è necessario valutare attentamente questa eventualità per evitare che circostanze sfavorevoli o impreviste producano pericolosi effetti a catena.

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. In alcuni contratti, accanto alla mora, si aggiungono altre voci (commissioni di insoluto, spese di recupero crediti, ecc.), che ottengono nella sostanza il risultato di aumentare l'ammontare di risarcimento a carico del mutuatario.

Il ripetersi di ritardi, o addirittura di definitivi mancati pagamenti delle rate, conduce alla **decadenza** dai termini di rateizzazione o alla **risoluzione** del contratto per inadempimento, con conseguente obbligo di restituzione immediata dell'intero capitale e di tutti gli accessori maturati: la mancata restituzione apre la strada al recupero coattivo del credito, mediante le procedure giudiziarie esecutive, **con i relativi costi a carico del debitore**, che comportano la vendita forzata dell'immobile concesso in ipoteca.

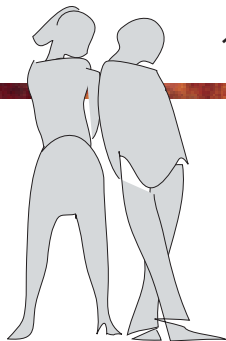
Per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari adibita ad abitazione principale del mutuatario, la Legge 244/2007 ha introdotto la facoltà per il debitore di chiedere la **sospensione** del pagamento delle rate per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi nel corso dell'esecuzione del contratto e sempre che non siano iniziate le suddette procedure esecutive. Per ottenere

tale beneficio, però, il mutuatario deve dimostrare di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate, e deve fornire questa dimostrazione secondo le modalità previste da un regolamento di attuazione non ancora emanato: fino ad allora la facoltà di sospensione, a meno che non sia prevista contrattualmente, non è operativa.

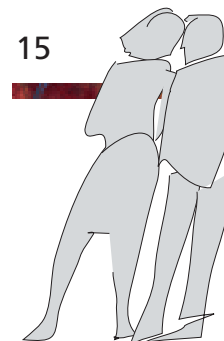
Gli inadempimenti verificatisi nel settore dei finanziamenti causano le dovute **segnalazioni ad enti pubblici e privati** appositamente costituiti per il controllo e la prevenzione delle frodi e il rischio del credito, e che hanno lo scopo di monitorare la puntualità dei pagamenti effettuati; la segnalazione degli inadempimenti a questi enti può pregiudicare l'ottenimento di nuovi finanziamenti. I Sistemi di Informazione Creditizia (S.I.C.), gestiti dagli enti privati sono soggetti a codici deontologici e di buona condotta; la banca dati gestita da enti pubblici (detta **Centrale Rischi**) è disciplinata dalle istruzioni della Banca d'Italia.

Gli inadempimenti causano segnalazioni che possono pregiudicare l'ottenimento di nuovi finanziamenti

14



15

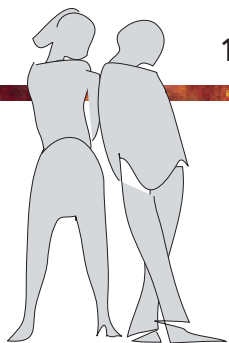


L'importo dell'ipoteca

L'ipoteca è la **garanzia** che la banca acquisisce allo scopo di agevolare il recupero forzato del proprio credito quando il debitore non paga. Essa si dice **di primo grado** quando non è preceduta da altre ipoteche.

Per determinare il valore dell'ipoteca, alla somma mutuata (capitale) debbono essere aggiunti gli interessi concordati, quelli previsti per eventuali ritardi nei pagamenti, le pure eventuali spese giudiziali, ecc. Per questa ragione, come sopra già detto, l'ipoteca viene iscritta per un **importo anche notevolmente superiore a quello del mutuo**.

16

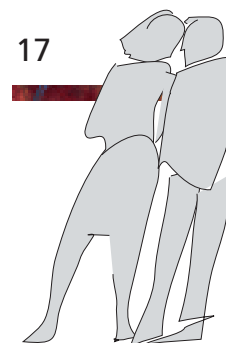


Le garanzie supplementari richieste dalla banca

Nel concedere un mutuo la banca deve considerare non solo il valore dell'immobile offerto in garanzia, ma anche **la capacità economica del debitore** di pagare le rate del mutuo (un elemento di valutazione è costituito dalla dichiarazione dei redditi). Per questa ragione, talvolta, viene richiesta la **fideiussione** da parte di un terzo (ad esempio da parte di un genitore per il figlio), che si assume così l'impegno di pagare quanto dovuto dal debitore in caso di suo inadempimento. Della fideiussione devono essere determinati i limiti di importo e di durata.

È invece da **respingere l'eventuale richiesta di una procura a vendere la casa** concessa in ipoteca nel caso in cui non vengano pagate le rate del mutuo.

17

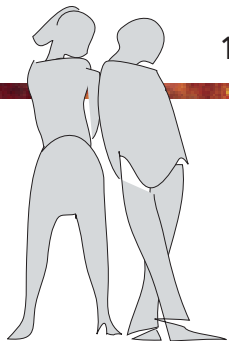


L'estinzione anticipata

Nei contratti di **credito fondiario** (disciplinati dall'articolo 38 e seguenti del Decreto Legislativo 385/1993, Testo Unico Bancario), la **possibilità di restituire il mutuo anticipatamente** è una facoltà attribuita dalla legge al mutuatario. Generalmente anche negli altri contratti è convenzionalmente prevista tale possibilità. Il mutuatario può quindi decidere, a un certo punto dell'ammortamento, di chiudere il contratto, restituendo il capitale ancora dovuto sul quale evidentemente smette di pagare gli interessi.

A fronte di questo mancato guadagno la banca può, **in linea generale** e se previsto nel contratto, richiedere un compenso (chiamato anche **commissione** e, a volte, **penale**). Tuttavia, ai sensi della Legge 40/2007 **sono ora nulle** e non possono essere stipulate clausole che prevedano penali, commissioni né altre prestazioni per il caso di estinzione anticipata, o di rimborso parziale anticipato, dei mutui stipulati (o accollati a seguito di frazionamento) per le seguenti finalità: "per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche.". In caso di mutui contratti, con le finalità sopra descritte, **prima del 2 febbraio o del 3 aprile 2007 (a seconda dei casi)**, i costi per l'estinzione anticipata o il rimborso parziale anticipato **sono stati ridotti** in base all'accordo raggiunto tra l'ABI e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale il 2 maggio 2007, ed al nuovo accordo del 17 marzo 2008 relativo ai mutui frazionati.

18



Per i casi residuali in cui la predetta commissione sia ancora ammissibile, lo stesso è disciplinato da una delibera del C.I.C.R. del 9 febbraio 2000, peraltro dettata solo per i mutui di **credito fondiario**, secondo la quale il compenso deve – ove previsto - essere fissato in via **"esclusiva e omnicomprensiva"**, e il contratto deve prevedere con apposita ed espressa menzione, che **"nessun altro onere può essere addebitato"**. Non solo: deve essere indicata specificatamente la formula di calcolo del compenso, utilizzando eventualmente indici finanziari rilevabili da fonti di agevole consultazione, e riportando nel contratto o in un suo allegato uno o più esempi di applicazione della formula. Di norma il compenso per l'anticipata estinzione è più basso nei contratti di mutuo a tasso variabile che nei contratti di mutuo a tasso fisso.

la possibilità di restituire il mutuo anticipatamente è una facoltà attribuita dalla legge al mutuatario

19



La detraibilità fiscale: attenzione ai limiti

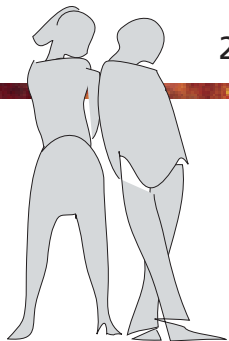
La legge prevede la detraibilità fiscale di una parte degli interessi passivi e degli oneri accessori (tra cui la **parcella notarile** sul mutuo) pagati per mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili da adibire ad abitazione principale; la detrazione è circoscritta alla parte di interessi, ed oneri, relativa alla quota del mutuo che copre il prezzo di acquisto dell'abitazione dichiarato nell'atto di compravendita e le altre voci di spesa ammesse.

È prevista la detraibilità fiscale anche degli interessi relativi ai mutui contratti per la **costruzione** (e per alcuni casi di **ristrutturazione** edilizia particolarmente rilevante), dell'abitazione principale.

Il diritto alla detraibilità fiscale è conservato anche nei casi di rinegoziazione, surrogazione e, con certi limiti, sostituzione del mutuo.

Il **vantaggio fiscale** è un elemento di cui tener conto nella valutazione del costo complessivo del mutuo: è però senz'altro opportuno farsi consigliare dal notaio di fiducia, o da un esperto fiscalista, per orientarsi correttamente nell'intricata rete delle condizioni e dei limiti alla detrazione.

20



La rinegoziazione, la “portabilità” (o surrogazione), e il “cambio” del mutuo (mutuo di sostituzione)

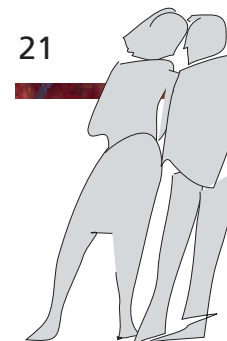
Le variazioni nell'andamento del costo del denaro e le innovazioni nelle offerte sul mercato, possono far sorgere, in alcuni casi, la convenienza a “**cambiare in corsa**” le condizioni dei mutui: tali modifiche si possono effettuare con diversi strumenti.

La **rinegoziazione** (a volte meglio: ricontrattazione) è un istituto di nuova affermazione nel panorama giuridico europeo, ma è comunque legato a un nuovo accordo di entrambe le parti (banca - cliente), e difficilmente può essere oggetto di una pretesa unilaterale da parte del mutuatario.

La rinegoziazione riguarda principalmente il tasso e/o la durata. Ai sensi della Legge 244/2007 è sempre salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione delle condizioni del contratto di mutuo in essere senza spese e mediante scrittura privata anche non autenticata. Nei casi in cui qualche banca abbia obiettive ragioni per chiedere di formalizzare l'accordo di rinegoziazione in forma notarile o autentica il **Consiglio Nazionale del Notariato** ha comunicato la disponibilità a una concreta **riduzione dei compensi** dovuti per l'intervento del notaio.

La Legge 40/2007 ha previsto un nuovo modo per far conseguire risparmi ai mutuatari: si tratta della “**portabilità**” (o **surrogazione**). Il mutuatario può accordarsi con una nuova banca per avere un altro mutuo con cui estinguere quello con la banca originaria che non può opporsi; il nuovo prestito sarà garantito dalla stessa ipoteca già concessa a garanzia del mutuo originario.

21



Al fine di usufruire di condizioni finanziarie più favorevoli ed eventualmente di ottenere anche liquidità per soddisfare sopraggiunte necessità finanziarie, è anche possibile estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo presso la stessa o un'altra banca (**mutuo di sostituzione**).

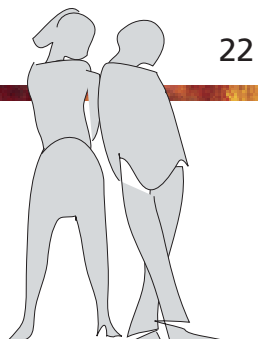
In tale caso, occorrerà tener conto sia dei costi connessi con l'anticipata estinzione, sia di quelli derivanti dall'accensione di un nuovo contratto di finanziamento.

Si propone a fini esplicativi la seguente tabella riassuntiva delle diverse figure con le principali differenze.

Il mutuatario può accordarsi con una nuova banca per avere un altro mutuo con cui estinguere quello con la banca originaria che non può opporsi



IPOTESI	SI PUÒ MODIFICARE	NON SI PUÒ MODIFICARE	COSTI
1) Rinegoziazione o ricontrattazione (si modifica il mutuo esistente)	- il tipo di tasso - la misura del tasso - la durata	- la somma mutuata in aumento - la banca	- commissioni bancarie: NO - imposta sostitutiva: NO - detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario - atto notarile: del tutto eventuale, e, nel caso, con parcella molto bassa
2) Mutuo di surrogazione (si chiude il vecchio mutuo e se ne accende uno nuovo ma utilizzando la ipoteca originaria)	- il tipo di tasso - la misura del tasso - la durata - la banca (modifica obbligatoria)	la somma mutuata in aumento	- commissioni bancarie: NO - imposta sostitutiva: NO - detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario - atto notarile: comprensivo del nuovo mutuo (parcella contenuta); sola autentica della dichiarazione di surroga dell'ipoteca (parcella molto bassa)
3) Mutuo di sostituzione (si chiude il vecchio mutuo e se ne accende uno nuovo)	- il tipo di tasso - la misura del tasso - la durata - la somma mutuata, anche in aumento - la banca		- può doversi pagare alla banca originaria una penale di estinzione, ridotta come da citati accordi con Abi - può essere NECESSARIO cancellare la vecchia ipoteca - costi bancari per l'accensione di nuovo mutuo - imposta sostitutiva: SÌ - detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario, ma sempre limitatamente all'importo residuo del mutuo originario, oltre spese assimilate. - atto notarile: NECESSARIO, con parcella pari a quella di una nuova pratica



Le modalità di **cancellazione dell'ipoteca**

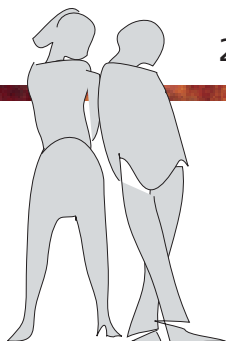
Il mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata e quindi con l'estinzione della relativa posizione debitoria nei confronti dell'istituto mutuante.

Sulla base della Legge 40/2007, in genere **l'ipoteca che garantisce il mutuo si estingue automaticamente** attraverso un'apposita comunicazione di avvenuta estinzione del debito da parte dell'istituto mutuante alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, senza l'intervento del notaio e senza alcun onere per il debitore, salvo i casi in cui, ricorrendo un giustificato motivo, l'istituto mutuante stesso comunichi alla Conservatoria che l'ipoteca permane.

Sussistono tuttavia talune fattispecie, come ad esempio la vendita dell'immobile ipotecato con contestuale concessione di una nuova ipoteca per garantire il finanziamento concesso all'acquirente, in cui potrà essere opportuno per la migliore sicurezza di tutte le parti procedere ad un tradizionale **atto di cancellazione** della vecchia ipoteca con l'intervento del notaio.

24

Il mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata e quindi con l'estinzione della relativa posizione debitoria nei confronti dell'istituto mutuante



Le clausole vessatorie

Il "Codice del consumo" – il quale sul punto ha riordinato norme, di origine comunitaria, già presenti nel nostro ordinamento dal 1996 – considera vessatorie le clausole che, nei rapporti contrattuali tra consumatori e professionisti, **determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto**.

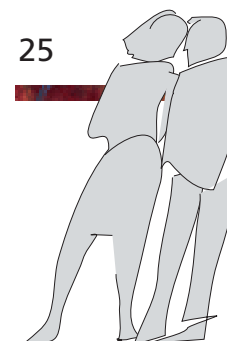
Sul tema delle clausole vessatorie sono da tempo intervenuti le Associazioni dei consumatori, il Consiglio Nazionale del Notariato e l'Associazione Bancaria Italiana (A.B.I.).

In particolare l'**Associazione Bancaria Italiana, il Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei consumatori** partecipanti al tavolo di lavoro aperto in A.B.I. hanno condiviso uno **schema negoziale** di "Contratto di finanziamento fondiario stipulato in atto unico" e "Capitolato di patti e condizioni generali". Tale schema è stato elaborato tenendo conto dei principi normativi in materia di tutela del consumatore e nello spirito di un equilibrio più generale nel **rapporto banca cliente**: esso può essere tenuto a riferimento per la valutazione delle bozze contrattuali proposte dalle banche.

Ai sensi di legge, la vessatorietà va sempre valutata in linea di fatto, considerando se - caso per caso - la clausola determini o meno un "significativo squilibrio contrattuale" a danno del contraente consumatore. In linea generale e astratta sono soggette a valutazione di vessatorietà, ad esempio, le clausole:

- che stabiliscono, nel caso di controversie, come **foro competente** quello della sede della banca e non quello della residenza del consumatore;

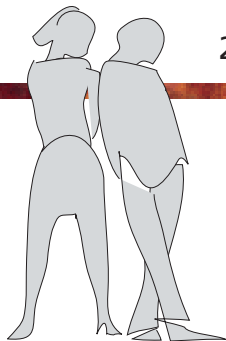
25



- in forza delle quali le risultanze della contabilità bancaria **(estratti conto)** fanno sempre piena prova per la determinazione di quanto dovuto dalla parte mutuataria;
- che vietano in termini assoluti **l'accollo** a terzi del debito derivante dal mutuo;
- con le quali si vieta la **vendita dell'immobile** concesso in garanzia o comunque se ne inibisce l'uso in modo rilevante;
- che derogano allo specifico e più favorevole regime di responsabilità previsto dall'articolo 190 del Codice Civile per le obbligazioni assunte da coniugi in **comunione legale**.

Appaiono inoltre vessatorie le clausole che pretendono di consentire alla banca di **modificare unilateralmente** e senza giustificato motivo **le condizioni economiche del contratto, compreso il tasso di interesse**. La Legge 248/2006 esclude ora la legittimità stessa di una modifica unilaterale delle condizioni, qualora non sussista un giustificato motivo.

26



Indice

Chiedere un mutuo... ma evitare l'indebitamento eccessivo

4

La chiarezza del contratto

6

Il tasso di interesse (fisso o variabile) e la durata

8

Le altre spese accessorie: attenzione alle sorprese

10

I tempi di istruttoria e di erogazione

12

Ritardati o mancati pagamenti:
il tasso di mora e altri rischi

14

L'importo dell'ipoteca

16

Le garanzie supplementari richieste dalla banca

17

L'estinzione anticipata

18

La detraibilità fiscale: attenzione ai limiti

20

La rinegoziazione, la "portabilità" (o surrogazione),
e il "cambio" del mutuo (mutuo di sostituzione)

21

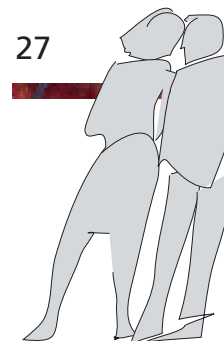
Le modalità di cancellazione dell'ipoteca

24

Le clausole vessatorie

25

27



Indirizzi utili

Consiglio Nazionale del Notariato

via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

Adiconsum

Via G.M. Lancisi, 25
00161 Roma
www.adiconsum.it

Adoc

Via Tor Fiorenza, 35
00199 Roma
www.adoc.org

Altroconsumo

Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

Cittadinanzattiva

Via Flaminia, 53
00196 Roma
www.cittadinanzattiva.it

Confconsumatori

Via Mazzini, 43
43100 Parma
www.confconsumatori.com

Federconsumatori

Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

Lega Consumatori

Via Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legaconsumatori.it

Movimento Consumatori

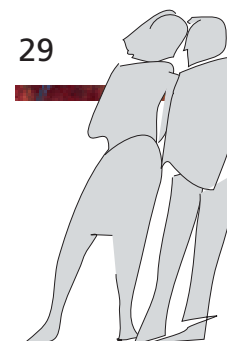
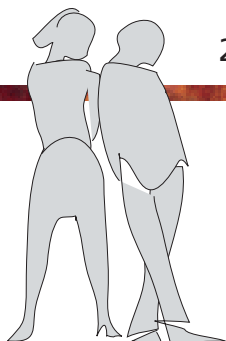
Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

Movimento Difesa del Cittadino

Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.mdc.it

Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it



Il edizione

Finito di stampare nel mese di maggio 2008

