



CAMERA DI COMMERCIO  
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA  
DI TORINO

**In cerca di mutuo? Vai sul sicuro.**

*Il contratto di finanziamento  
per l'acquisto della casa*

GUIDE AI DIRITTI



CAMERA DI COMMERCIO  
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA  
DI TORINO

**In cerca di mutuo? Vai sul sicuro.**  
***Il contratto di finanziamento***  
***per l'acquisto della casa***

Maggio 2024

Il presente volume è stato realizzato nell'ambito della Convenzione tra la Camera di commercio industria e artigianato di Torino e il Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università di Torino.

Tutti i diritti riservati. Vietata la riproduzione a terzi.

Coordinamento editoriale: Settore Regolazione del Mercato e Settore Comunicazione esterna e URP

# Indice

<b>Introduzione</b> .....	<b>5</b>
---------------------------	----------

## **Capitolo primo**

### **Mutuo-Casa: dalla richiesta del finanziamento alla firma del contratto ..... 6**

1.1 Il contratto di mutuo .....	6
1.1.1 Il campo di indagine: il cosiddetto mutuo-casa.....	7
1.2 Chi può accedere al mutuo .....	8
1.3 La scelta del finanziamento .....	8
1.3.1 Gli obblighi di informazione .....	10
1.4 Come confrontare le diverse proposte? .....	11
1.4.1 Il PIES .....	12
1.5 I passi successivi .....	13
1.5.1 La conclusione del contratto di mutuo .....	14
1.6 Il contratto e i suoi allegati.....	15
1.6.1 Le condizioni generali di contratto .....	15
1.6.2 Il documento di sintesi .....	15
1.6.3 Ulteriori allegati.....	16
1.7 Le modalità di restituzione .....	16
1.7.1 I vari tipi di interesse .....	17
1.7.2 La nullità degli interessi usurari .....	18
1.8 Le garanzie richieste per ottenere il mutuo .....	19
1.8.1 L'ipoteca .....	19
1.8.2 La fideiussione .....	20
1.8.3 Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa.....	20
1.9 Cosa succede in caso di ritardo nel pagamento delle rate? .....	21
1.10 L'estinzione anticipata del mutuo.....	22
1.11 La surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità .....	23
1.12 La rinegoziazione .....	24
1.13 Cosa fare nel caso di controversia con la banca .....	25

## **Capitolo secondo**

### **Le clausole del contratto di mutuo e i profili di vessatorietà..... 27**

2.1 Cenni alle disposizioni in tema di vessatorietà contenute nel codice del consumo .....	27
2.1.1 Le definizioni di consumatore e professionista .....	27
2.1.2 Lo squilibrio tra gli obblighi e i diritti reciproci .....	28
2.2 Applicabilità della disciplina in tema di clausole vessatorie al mutuo-casa .....	29
2.3 Il ruolo dell'informazione nella fase precontrattuale .....	31
2.3.1 Cosa si può chiedere al notaio prima di sottoscrivere il mutuo? .....	31
2.4 Obbligo di chiarezza e di comprensibilità del contratto .....	32
2.5 Rassegna delle clausole "potenzialmente" vessatorie .....	33
2.5.1 Il divieto del diritto di accollare il mutuo a terzi .....	33
2.5.2 Le clausole che consentono alla banca di modificare le condizioni economiche del contratto senza un giustificato motivo .....	35
2.5.3 Scritture contabili della banca ed efficacia di "piena prova" .....	36
2.5.4 Le clausole in tema di risoluzione per inadempimento .....	37
2.5.5 La decadenza dal beneficio del termine .....	40
2.5.6 Le clausole in tema di ipoteca .....	42

2.5.7 Le limitazioni alle facoltà del mutuatario in relazione all'immobile dato in garanzia.....	43
2.5.8 L'accollo di tutti gli oneri tributari al mutuatario.....	44
2.5.9 Le clausole in tema di foro competente, giurisdizione e arbitrati.....	45

**Allegato A**

<b>Glossario .....</b>	<b>46</b>
------------------------	-----------

**Allegato B**

<b>Tabella di confronto.....</b>	<b>56</b>
----------------------------------	-----------

Camera di commercio di Torino

## Introduzione

Il mutuo è uno dei principali strumenti contrattuali utilizzati per ottenere il prestito di denaro, con l'obbligo, per il ricevente, di restituirlo unitamente agli interessi: vi ricorrono sia gli imprenditori, sia i consumatori. Questi ultimi spesso richiedono un finanziamento per fare fronte al pagamento (in tutto o in parte) del prezzo di un immobile.

Il tema del cosiddetto mutuo-casa riveste un'importanza centrale per molte famiglie: non soltanto per quelle che si accingono a stipularlo, ma anche per coloro che l'hanno già concluso. A questo tema è dedicata la presente guida.

La restituzione del capitale erogato e il pagamento degli interessi, da calcolarsi sulla base di un parametro finanziario che può assumere diverse forme, avvengono in modo graduale nel tempo, attraverso versamenti periodici (le rate), il cui importo può variare in modo consistente. Il mutuo-casa, inoltre, è quasi sempre un "mutuo ipotecario": a fronte del prestito, la banca esige quale garanzia della restituzione un'ipoteca su un immobile. Questi cenni ai connotati dell'operazione evidenziano già la complessità del contratto: la sua comprensione implica conoscenze giuridiche e nozioni economico-finanziarie di non poco conto.

Questo lavoro, dunque, vuole offrire agli aspiranti mutuatari una sintesi dell'iter che si troveranno ad affrontare prima di giungere alla stipulazione e, al tempo stesso, intende tracciare il quadro fondamentale dei diritti e degli obblighi che generalmente discendono dal contratto, rivolgendosi, così, anche a coloro che hanno in corso un finanziamento legato all'acquisto dell'abitazione. L'obiettivo è consentire, agli uni, di effettuare una scelta consapevole e confacente alle loro esigenze e offrire, agli altri, un momento di chiarezza sul contenuto degli impegni assunti. La guida si iscrive, così, negli interventi di attuazione dell'art. 4 cod. cons.: questa norma afferma l'importanza dell'«educazione» dei consumatori quale antecedente imprescindibile per accrescere la loro capacità di valutare le informazioni fornite dagli operatori economici e di confrontare le diverse offerte del mercato. Speciale attenzione è rivolta alle clausole vessatorie, ossia alle pattuizioni che determinano a sfavore del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (art. 33, cod. cons.), in alcuni casi contenute nelle condizioni generali di contratto applicate dalle banche.

Nel tempo, il legislatore è intervenuto sulla disciplina del mutuo, prevedendo, in particolare, l'eliminazione (o la riduzione) delle penali applicate dalle banche in caso di estinzione anticipata dei mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione e la cancellazione automatica dell'ipoteca a seguito dell'estinzione dei mutui immobiliari (l. n. 40/2007, di conversione del d.l. 7/2007, c.d. Decreto Bersani-bis), nonché la possibilità di "trasferire" il finanziamento presso un altro istituto di credito (c.d. "portabilità": art. 120-quater Testo Unico Bancario - TUB - inserito dal d.lgs. 141/2010, di attuazione del dir. 2008/48/CE). Un'altra rilevante novità intervenuta in questo campo è consistita nell'introduzione (con il d.lgs., 72/2016, c.d. "Decreto Mutui", di attuazione della dir. 2014/17/UE) delle norme (artt. 120-quinquies TUB e seguenti) specificamente dedicate al "credito immobiliare ai consumatori". Non sono mancate, inoltre, specifiche misure a tutela degli acquirenti della prima-casa e in particolare di quelli di giovane età.

## Capitolo I

# Mutuo-Casa: dalla richiesta del finanziamento alla firma del contratto

### 1.1 Il contratto di mutuo

Il mutuo è un prestito. L'art. 1813 cod. civ. ne fornisce la seguente definizione: *"Il mutuo è un contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di denaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità"*. Il bene prestato è generalmente denaro, che diventa di proprietà di colui che lo riceve, ossia del mutuatario. Questi può utilizzarlo e disporne come ritiene, ma è tenuto a restituirlo al mutuante. Salvo diversa volontà delle parti, per il prestito, il mutuatario deve corrispondere al mutuante anche gli interessi (art. 1815 cod. civ.) e ciò fa del mutuo un contratto così detto oneroso; gli interessi costituiscono il "prezzo" del denaro, ossia il corrispettivo dovuto per il suo utilizzo.

Il cuore del contratto di mutuo è dato dalle modalità di restituzione del capitale e di corresponsione degli interessi: ciò risulta dal **piano di ammortamento**, ossia il programma previsto per l'estinzione del debito, nel quale sono indicate il numero e l'ammontare delle singole rate, la loro periodicità (mese, trimestre, semestre) e la data entro la quale l'intero debito deve essere estinto.



Se viene prestata la somma di 100.000,00 euro, dovrà essere restituita una equivalente quantità di denaro, più gli interessi. Esistono online dei calcolatori che consentono di simulare, dato l'importo che si intende richiedere, per diverse possibili scadenze, la rata da pagare e quindi anche l'incidenza degli interessi<sup>1</sup>. Se il capitale di 100.000,00 euro deve essere restituito in 15 anni, al tasso fisso del 6% e in rate mensili, si dovrà corrispondere al mutuatario, a titolo di interessi, 51.000,00 euro, oltre naturalmente al rimborso del capitale (il che significa che si dovrà restituire alla banca un importo complessivo di 151.000,00 euro).

L'esercizio del credito costituisce oggetto dell'attività bancaria. Si osservi che, in Italia, la prassi bancaria conosce due modalità di restituzione delle somme mutate, che consentono di computare e corrispondere diversamente gli interessi sulle somme erogate. Tali modalità sono quella "alla francese" (o a rata costante) e quella "all'italiana" (o a capitale costante).

Nel mutuo "alla francese", più in particolare, la rata, comprensiva di capitale e interessi, si mantiene costante per tutta la durata del rapporto; all'interno della rata viene calcolata una quota di interessi decrescente (dunque più alta all'inizio) e una quota per capitale crescente (dunque più alta alla fine).

---

<sup>1</sup> La Banca d'Italia mette a disposizione uno di questi strumenti:  
[economiepertutti.bancaditalia.it/calcolatori/calcolatore-della-rata-del-mutuo/](http://economiepertutti.bancaditalia.it/calcolatori/calcolatore-della-rata-del-mutuo/)

Secondo la formula "all'italiana", invece, il capitale viene suddiviso in un certo numero di rate e a esse si aggiungono gli interessi; se l'interesse è fisso, la quota per interessi è progressivamente decrescente (visto che man mano, nel tempo, diminuisce l'entità del capitale da restituire e sul quale calcolarli).

Le banche italiane tendono a proporre molto spesso piani di rimborso rateale con il metodo alla francese, in quanto è quello che dà luogo a un costo totale del finanziamento più alto e quindi è quello per esse più remunerativo.

### 1.1.1 Il campo di indagine: il cosiddetto mutuo-casa

Al mutuo si ricorre per reperire denaro da destinare al soddisfacimento di vari scopi. Oggetto specifico di questa trattazione è l'ipotesi, estremamente diffusa, del mutuo richiesto a un istituto di credito, o a una finanziaria, per ottenere una somma da destinare al pagamento, in tutto o in parte, del prezzo di una casa (o per far fronte alla sua costruzione o ristrutturazione). L'operazione è nota nella prassi con la sintetica espressione "mutuo-casa".

I contratti volti, rispettivamente, all'acquisto della casa e all'acquisizione del denaro (necessario per comperarla) sono diversi e separati, anche se il momento nel quale sono conclusi normalmente coincide: il primo è un contratto di vendita immobiliare (tra acquirente e venditore) e il secondo, appunto, un contratto di mutuo (tra il mutuatario-acquirente e l'ente che presta la somma).

Le norme che regolano il mutuo-casa si rinvencono nel codice civile (art. 1813) e in leggi speciali. Fra queste ultime, ha un ruolo primario il d.lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario, così detto TUB). All'interno di tale testo di legge è disciplinato, in particolare, il "credito fondiario", così definito dall'art. 38: *"Il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine<sup>2</sup> garantiti da ipoteca di primo grado su immobili"*.

Per quanto riguarda, più in particolare, la tutela dei consumatori, gli artt. 120-quinquies e seguenti sono dedicati al **credito immobiliare ai consumatori**. È un **consumatore** la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta (vedi paragrafo 2.1.1). La disciplina, dunque, si applica ai contratti di credito *"con cui un finanziatore concede o si impegna a concedere a un consumatore un credito sottoforma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria, quando il credito è garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente oggetto beni immobili residenziali o è finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato"*<sup>3</sup>.

Ebbene, il mutuo-casa è, solitamente, un **mutuo bancario e fondiario** (o **ipotecario**) per i seguenti motivi: bancario, poiché solo una banca o una finanziaria (ossia un intermediario finanziario autorizzato dalla Banca d'Italia) può stipulare contratti di mutuo in serie (artt. 10 e 106 TUB); fondiario (o ipotecario), poiché a

<sup>2</sup> Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 601/73 si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi.

<sup>3</sup> art. 120-quinquies, comma 1, lett. c).

garanzia della restituzione del denaro l'istituto mutuante pretende l'iscrizione di un'ipoteca su un immobile. L'ipoteca costituisce una garanzia per la banca in quanto le attribuisce il diritto di chiedere l'espropriazione dell'immobile qualora il mutuatario non restituisca quanto dovuto.

Talvolta, però, si chiedono anche altre garanzie per accordare il prestito: ad esempio, una fideiussione da parte di un familiare, che, in tal modo, risulterà impegnato a pagare analogamente al mutuatario (vedi paragrafo 1.8.2).

### **1.2 Chi può accedere al mutuo?**

Chiunque, a condizione che sia maggiorenne, può concludere un contratto di mutuo. Se il soggetto che chiede il finanziamento, poi, presenta le caratteristiche del consumatore, gli si applicheranno specifiche tutele, come si vedrà nel corso di questa trattazione.

La concessione del mutuo dipende dal grado di affidamento della banca circa l'effettiva capacità di restituire il denaro e, generalmente, dal reddito del mutuatario. La banca accerta se il cliente svolge un'attività lavorativa e verifica a quanto ammontano le entrate che derivano da tale attività; in pratica, gli chiede la busta paga e la dichiarazione dei redditi. Ai lavoratori precari (ossia coloro che sono assunti sulla base di un contratto di lavoro subordinato a tempo determinato, o che svolgono un'attività in forza di rapporti di mera collaborazione) le banche solitamente limitano pesantemente il capitale massimo finanziabile e richiedono garanzie aggiuntive rispetto all'ipoteca sull'immobile (come, ad esempio, la fideiussione).

Alcune circostanze, che riguardano la persona che richiede il finanziamento, possono influire negativamente sulla decisione della banca. Ad esempio, in assenza di idonee garanzie difficilmente sono accolte le richieste provenienti da parte di ultrasessantenni. Anzi, i finanziamenti sono erogati in modo tale che il piano di rientro (ossia la restituzione di quanto complessivamente dovuto) si concluda entro e non oltre il compimento del 75° anno di età da parte del mutuatario.

Difficilmente, poi, sono erogati finanziamenti nei casi in cui si siano subito protesti, oppure quando si è segnalati in una centrale rischi come "cattivi pagatori".

Quanto agli extracomunitari, le banche richiedono solitamente, oltre a un lavoro stabile, altre condizioni: essere in possesso di permesso di soggiorno valido ed essere dimoranti in Italia da qualche anno (il periodo può variare a seconda dell'istituto).

Oltre alla busta paga, la banca generalmente richiede la documentazione dalla quale risultino i movimenti di eventuali conti correnti intestati al mutuatario. Molte banche, inoltre, sono attente alla circostanza che sia già avvenuto il ricongiungimento familiare.

### **1.3 La scelta del finanziamento**

Occorre estrema cautela nel decidere a quale operatore affidarsi per concludere il mutuo-casa. Alcuni passi preliminari sono importanti per fare la scelta migliore.

In primo luogo è necessario calcolare quanto denaro occorre per comprare la casa e quanto chiederne in prestito. L'acquisto di un immobile comporta diverse spese che si aggiungono al prezzo dovuto al venditore: ad esempio, quelle di mediazione per l'agenzia immobiliare, quelle notarili per la stesura dell'atto pubblico, nonché,

naturalmente, le tasse. Quanto, poi, alla somma da chiedere in prestito, si tenga conto che l'art. 38 TUB stabilisce che la Banca d'Italia fissa "l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi". Con delib. CICR 22.4.1995 si è previsto che l'ammontare massimo dei finanziamenti di credito fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi; tale percentuale può essere elevata fino al 100%, qualora vengano prestate garanzie integrative, rappresentate da fideiussioni bancarie e assicurative, polizze di compagnie di assicurazione, cessioni di annualità o contributi a carico dello Stato o di enti pubblici, fondi di garanzia e da altre idonee garanzie.

Si consideri che la legge consente ai lavoratori dipendenti di finanziare l'acquisto della prima casa chiedendo l'anticipazione di una parte del "trattamento di fine rapporto" (Tfr) maturato. Per i dipendenti privati, la richiesta di liquidazione anticipata finalizzata all'acquisto della prima casa (o assegnazione alloggio in cooperativa, costruzione, o riscatto alloggio popolare, nonché ristrutturazione straordinaria dell'abitazione di proprietà) è consentita dopo 8 anni di servizio presso lo stesso datore di lavoro. L'importo anticipato non può superare il 75% di quanto spettante a titolo di Tfr maturato al momento della domanda per i fondi pensione ed il 70% per il Tfr rimasto in azienda. Nel caso in cui il Tfr sia rimasto in azienda, il datore di lavoro provvederà ad anticipare l'importo, a meno che il numero dei lavoratori che abbiano inoltrato una domanda analoga superi il 10% dei lavoratori che ne abbiano titolo o, comunque, il 4% del numero totale dei dipendenti (art. 2120 c.c.). Con riferimento ai dipendenti pubblici, è stata di recente (a decorrere dal 1° febbraio 2023) prevista la possibilità di chiedere l'anticipazione del "trattamento di fine servizio" (Tfs) agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali (Fondo Credito); la domanda va inoltrata all'INPS.

Un'ulteriore valutazione da fare è quella relativa a quanto denaro si dispone, ogni mese, per fare fronte all'obbligo di restituzione e prevedere se le future entrate saranno costanti nel tempo. Il prestito, solitamente, viene erogato dalle banche in misura tale da comportare il pagamento, da parte del cliente, di una rata (mensile) il cui ammontare non superi 1/3 delle entrate.

Inoltre è opportuno confrontare le diverse offerte delle banche, procedendo alla raccolta di preventivi: è fondamentale non fermarsi alla prima proposta, ma valutare più offerte, avendo cura di badare, soprattutto, al periodo previsto per la restituzione del prestito e al variare o meno dell'importo delle rate nel corso del tempo. I differenti piani di ammortamento possono disorientare chi è meno esperto, ma si tenga presente che la somma che dovrà essere restituita dipende essenzialmente dalla combinazione di due elementi: il tempo entro il quale è prevista la restituzione del prestito e il tasso d'interesse applicato. Si consideri anche l'importanza del così detto **contenuto "normativo" del contratto**: occorre, cioè, valutare tutte le clausole dell'accordo, e non concentrarsi unicamente sugli aspetti economici. Si pensi, ad esempio, alle clausole che riguardano le garanzie del prestito (oltre all'ipoteca); le possibili conseguenze in caso di ritardo nel pagamento delle rate; le ipotesi nelle quali la banca si riserva di sciogliere il vincolo contrattuale, chiedendo l'immediato rientro del capitale finanziato. Anche questi elementi non sono di facile comprensione: per esaminarli ci si può rivolgere alle Associazioni di consumatori, oltre che, naturalmente, al notaio, la cui scelta spetta al mutuatario e il cui intervento comporta

un costo; il notaio, in particolare, potrà fornire una preziosa consulenza sugli aspetti più critici della scelta<sup>4</sup>.

Nel caso in cui si abbia intenzione di avvalersi dell'aiuto di un **intermediario**<sup>5</sup> che si occupi di individuare il finanziamento più rispondente alle proprie esigenze e di espletare le pratiche che precedono la firma del contratto con la banca, occorre valutare in anticipo la sua affidabilità e il costo della sua prestazione (ossia, la provvigione). Si ricordi che il mediatore riceve un compenso anche dall'istituto mutuante e dunque può presentarsi il rischio che tale circostanza influenzi i consigli che questi darà al cliente. Proprio al fine di tutelare il cliente-consumatore che decide di avvalersi di servizi di consulenza per i contratti di credito immobiliare, la legge precisa che gli intermediari - oltre a dover agire nel miglior interesse cliente, fornendogli raccomandazioni personalizzate - sono tenuti a fornire su supporto cartaceo, o altro supporto durevole, informazioni sul compenso richiesto e sulla circostanza che percepiscono un compenso anche da parte dei finanziatori (art. 120-terdecies TUB).



È possibile che anche il mediatore immobiliare (ossia, l'intermediario attraverso il quale si viene a conoscenza della vendita di un immobile e si conduce la trattativa finalizzata all'acquisto della casa) fornisca consigli sull'ente finanziatore al quale rivolgersi per ottenere un mutuo vantaggioso. L'esperienza che possono avere questi mediatori li porta a conoscere le condizioni contrattuali offerte dai principali operatori creditizi, ma è sempre opportuno verificare in modo autonomo le informazioni che il mediatore fornisce, rivolgendosi direttamente alle banche e alle società finanziarie.

### 1.3.1 Gli obblighi di informazione

Il contratto di mutuo fa parte delle operazioni creditizie per le quali le banche sono tenute al rispetto delle norme sulla trasparenza (art. 116 TUB). È infatti obbligatorio rendere pubblici, e in particolare esporre nei locali ai quali ha accesso il pubblico, avvisi denominati "principali norme di trasparenza" sulle condizioni praticate da ciascun istituto di credito (art. 4 delib. CICR 4.3.2003).

Quanto ai consumatori, inoltre, la legge dispone a chiare lettere che, per i contratti di credito immobiliare, gli annunci pubblicitari devono essere effettuati in forma chiara, corretta e non ingannevole (art. 120-octies TUB).

Gli elementi che si devono evidenziare sono: i tassi praticati e la durata del finanziamento, la percentuale del valore dell'immobile finanziabile, le spese di istruttoria, gli interessi di mora (ossia il tasso applicato in caso di ritardo nei pagamenti).

La banca, inoltre, è tenuta a mettere a disposizione del cliente, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, nei locali aperti al pubblico o sul sito internet della banca, il così detto **foglio informativo**, che deve contenere le informazioni generali sulle caratteristiche dell'operazione di finanziamento e sui rischi connessi, ai quali il

<sup>4</sup> Vedi paragrafo 1.5

<sup>5</sup> L'intermediario prende il nome di "mediatore creditizio": si tratta di una persona che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari determinati con la potenziale clientela, al fine della concessione di finanziamenti. Coloro che esercitano tale attività devono essere iscritti negli elenchi tenuti dall'OAM (Organismi Agenti e Mediatori).

contraente va incontro; devono inoltre risultare le condizioni economiche e le clausole che regolano il contratto (art. 5, delib. CICR 4.3.2003).

Il foglio informativo della banca contiene anche un avvertimento circa le possibili conseguenze connesse con l'inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto (art. 5, D.M. 29-09-2016).

Tutte le informazioni costituiscono indicazioni di massima: il cliente può naturalmente contrattare con la banca condizioni migliori rispetto a quelle esposte nelle bacheche o contenute nel foglio informativo ricevuto dall'istituto di credito.

Con specifico riferimento al credito immobiliare ai consumatori, il "Decreto Mutui" (d.lgs. 72/2016) ha introdotto un complesso sistema di "obblighi precontrattuali" (art. 120-novies TUB) che si sostanziano nel:

- mettere a disposizione del consumatore informazioni non solo chiare e comprensibili, ma anche personalizzate, attraverso la consegna del "prospetto informativo europeo standardizzato" (PIES, vedi allegato A), secondo il modello standard contenuto nell'allegato 4E del Provvedimento della Banca d'Italia 30.9.2016 in materia di trasparenza, in modo da consentirgli di confrontare le diverse offerte di credito presenti sul mercato e di assumere decisioni consapevoli in merito alla conclusione del contratto
- concedere al consumatore un periodo di riflessione di almeno 7 giorni, previa offerta vincolante formulata dal finanziatore che deve includere la bozza del contratto di credito
- fornire gratuitamente al consumatore chiarimenti adeguati sui contratti di credito ed eventuali servizi accessori.

#### **1.4 Come confrontare le diverse proposte**

Nel raffronto tra le varie offerte il tasso d'interesse applicato è un dato importante, ma non sufficiente. Oltre alla restituzione del capitale e alla corresponsione degli interessi, infatti, il mutuo comporta ulteriori costi che è bene tenere a mente.

In particolare, è importante valutare:

- le **spese di istruttoria**, per la valutazione della capacità di rimborso dell'aspirante mutuatario: si tratta di una somma destinata ad "aprire" la pratica di finanziamento (può essere richiesta in anticipo o successivamente alla stesura del contratto; in misura fissa o in percentuale sull'importo del finanziamento)
- le **spese di incasso delle singole rate** (solitamente comprese tra 1,00 e 5,00 euro) e quelle **di conto corrente**, nel caso ne venga richiesta l'apertura
- le **spese per la perizia**, effettuata da un tecnico al fine di accertare il valore commerciale della casa sulla quale verrà iscritta l'ipoteca (solitamente si tratta della casa per il cui acquisto il cliente intende stipulare il mutuo, ma può anche essere un immobile diverso); la banca incarica anche un notaio per la redazione di una relazione sullo stato giuridico dell'immobile, volta a verificare che non vi siano eventuali diritti di terzi soggetti sul bene (come, ad esempio, altre ipoteche, pignoramenti, sequestri, usufrutto, ecc.)
- le **spese dell'assicurazione** a favore della banca, per il rischio di incendio dell'immobile: la polizza può essere stipulata direttamente dalla banca, che

l'addebita al mutuatario, addossandogli il relativo costo una tantum o ratealmente; talvolta è possibile, invece, che quest'ultimo stipuli la polizza presso una compagnia assicurativa a sua scelta.

Altri costi riguardano:

- la **parcella del notaio**, ossia l'onorario dovuto a questo professionista per la redazione del contratto di mutuo; l'ammontare si aggira intorno al 2% - 2,5% della somma mutuata; l'onorario è anche proporzionale al valore dell'iscrizione ipotecaria
- gli **oneri fiscali**, ossia le tasse. Il mutuo per l'acquisto della prima casa, stipulato con una banca per la durata superiore a 18 mesi, gode di una agevolazione fiscale in materia di imposte indirette: al contratto non si applicano imposta di bollo, né di registro, né di iscrizione ipotecaria, ma solo un'imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo del mutuo, che viene trattenuta direttamente dalla banca e versata all'Erario. Il mutuo per la prima casa di abitazione consente, inoltre, un risparmio sulle imposte dirette: è infatti possibile detrarre dalla dichiarazione dei redditi del mutuatario gli interessi e le spese del contratto, entro un certo limite e a determinate condizioni. Per i finanziamenti contratti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della seconda e delle ulteriori case di abitazione, invece, l'imposta che la banca deve trattenere è pari al 2%<sup>6</sup>.

#### 1.4.1 IL PIES

Per consentire di confrontare con maggiore facilità le reali differenze tra le diverse offerte, la banca è tenuta a fornire il prospetto informativo europeo standardizzato (PIES). Si tratta di un **prospetto informativo standard** che riassume le condizioni del mutuo ed è volto ad assicurare trasparenza e comparabilità tra le varie proposte.

La proposta è "personalizzata": il prospetto, cioè, contiene le condizioni contrattuali applicate al singolo cliente; è quindi qualcosa di diverso dalle informazioni, di carattere generale, che la legge stabilisce debbano essere pubblicizzate dalla banca nel rispetto del principio della trasparenza (vedi paragrafo 1.3.1). Deve essere consegnato gratuitamente e non è vincolante per l'aspirante mutuatario, che potrà comunque rifiutare l'offerta.

Il PIES riporta, tra le altre cose, il **TAEG** (tasso annuo effettivo globale), che indica il costo effettivo e totale del mutuo su base annua e in termini percentuali rispetto all'ammontare del finanziamento concesso; esso è, cioè, rappresentato 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 è posto in condizione di confrontare su base omogenea il costo reale dei mutui proposti dalle varie banche.

Il modello di PIES è riportato nell'Allegato 4E (pag. 138 - 142) del Provvedimento del 30 settembre 2016, recante disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni

---

<sup>6</sup> Per queste informazioni, vedi: [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

e dei servizi bancari e finanziari con particolare riferimento alla correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti, consultabile al seguente link:

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2016/10/21/247/so/46/sg/pdf>

### **1.5 I passi successivi**

Per avviare l'istruttoria la banca richiede al cliente una serie di documenti:

- fotocopia di un documento d'identità e codice fiscale
- certificato anagrafico di residenza dal quale risulti lo stato libero, o, per i coniugi, l'estratto dell'atto di matrimonio con le annotazioni a margine (eventuale separazione dei beni o convenzioni stipulate dopo il matrimonio)
- per i lavoratori dipendenti, busta paga e Mod. CUD (ossia, il Certificato Unico Dipendente che riepiloga tutti i redditi corrisposti dal datore di lavoro, o ente pensionistico, nell'arco dell'anno solare)
- per i lavoratori autonomi o professionisti, copia della dichiarazione dei redditi e certificato di iscrizione alla Camera di commercio o, rispettivamente, attestazione d'iscrizione all'Albo professionale
- copia del contratto preliminare di acquisto della casa
- certificato catastale e, talvolta, anche il certificato storico ventennale per verificare i passaggi di proprietà.

Vi sono poi altri documenti che sono domandati in presenza di particolari circostanze come, ad esempio, il certificato di abitabilità, la domanda di condono edilizio ed eventualmente le ricevute di pagamento dell'oblazione qualora l'immobile sul quale si deve iscrivere l'ipoteca presentasse talune irregolarità sotto il profilo edilizio.

L'istituto provvede poi a svolgere le necessarie indagini (ad esempio, verifica eventuali segnalazioni presso le centrali rischi<sup>7</sup> dell'aspirante mutuatario) e incarica un notaio di redigere una relazione preliminare in merito all'esistenza di eventuali diritti di terzi sull'immobile offerto in garanzia<sup>8</sup>.

La durata dell'istruttoria varia da istituto a istituto, ma generalmente i tempi necessari vanno da 15 a 60 giorni.

Il TUB (art. 120-undecies) impone, inoltre, alla banca, prima della conclusione del contratto di mutuo immobiliare, l'obbligo di svolgere una approfondita **valutazione del merito creditizio** ovvero dell'affidabilità del consumatore ai fini dell'adempimento degli obblighi contrattuali, sulla base di informazioni sulla situazione economica e finanziaria di quest'ultimo. Questa imposizione risponde

---

<sup>7</sup> Vedi paragrafo 1.2.

<sup>8</sup> Vedi paragrafo 1.4. Ad esempio, se uno o più dei trasferimenti di proprietà che riguardano l'immobile offerto in garanzia sono avvenuti, nell'ultimo ventennio, per donazione o in forza di testamento e i donanti (o i defunti) non sono deceduti da almeno dieci anni, la banca potrebbe non accettare di iscrivere l'ipoteca sul bene, a causa del rischio di azione di un erede legittimo leso in suo diritto, e dunque potrebbe rifiutare il prestito.

all'interesse dell'ente creditore a ricevere la restituzione del prestito, ma anche e soprattutto a quello del consumatore a non andare incontro a una situazione di sovraindebitamento.



È importante sapere e ricordare che, prima di firmare il contratto dal notaio, **il futuro mutuatario ha diritto di averne una copia**, unitamente agli allegati, per una ponderata valutazione delle varie clausole (art. 8, delib. CICR 4.3.2003 e 120-novies TUB).

### 1.5.1 La conclusione del contratto di mutuo

Il mutuo fondiario deve essere concluso<sup>9</sup> per iscritto. Ciò significa che il contratto può dirsi stipulato validamente, ossia sorto in modo corretto, solo se è redatto in **forma scritta** e se è **firmato dalle due parti** (banca e mutuatario).

La banca predispose dunque la minuta di contratto e la invia al notaio per il completamento: la scelta del notaio spetta al mutuatario. Viene dunque fissato l'appuntamento per la sottoscrizione delle parti (generalmente presso la banca o, più raramente, nello studio del notaio).

Si giunge così alla vera e propria stipulazione del contratto: il notaio dapprima deve leggerlo a voce alta e poi deve sottoscriverlo; quindi, invita le parti a fare altrettanto. Solitamente nella stessa occasione il notaio provvede anche a rogare il contratto di vendita dell'immobile (che è del tutto distinto da quello di mutuo).

La banca eroga la somma accreditandola sul conto corrente del cliente o consegnando assegni circolari per un ammontare pari alla somma mutuata.



Si osservi che, nella maggior parte dei casi, l'istituto bancario eroga appunto la somma concordata contestualmente al rogito. Ma può anche accadere che l'erogazione delle somme non siano contestuali al rogito, in quanto la banca in alcuni casi sceglie di erogare il mutuo solo dopo aver ricevuto dal notaio la documentazione riguardante l'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile acquistato. Sarebbe quindi opportuno fare preventivamente chiarezza su questo punto con la banca e con il venditore.

Talvolta è possibile che la banca eroghi la somma a titolo di prefinanziamento, ma attenzione: questo comporta esborsi notevoli per il mutuatario.

Negli ultimi anni alcune banche rilasciano una cosiddetta **predelibera di mutuo**, con cui si impegnano ad accordare il prestito; l'erogazione avverrà successivamente, con la conclusione del contratto di mutuo definitivo, quando il cliente abbia individuato l'immobile che fa al caso suo. Questa procedura, infatti, consente all'aspirante mutuatario di invertire il normale percorso sopra delineato: egli sa in anticipo che la banca gli accorderà il mutuo e potrà avviare la ricerca della casa sapendo di potervi contare.

---

<sup>9</sup> Attenzione: "concludere" un contratto nel linguaggio giuridico significa farlo nascere.

## 1.6 Il contratto e i suoi allegati

Rinviamo al capitolo II un esame delle singole clausole del contratto, prestiamo ora attenzione ai documenti allegati al contratto: il loro contenuto ne fa parte integrante ed è dunque importante comprenderne il significato.

### 1.6.1 Le condizioni generali di contratto

L'allegato principale è costituito da un documento denominato: **condizioni generali di contratto**. La prassi delle condizioni generali di contratto non è una prerogativa dei soli contratti di mutuo, ma è seguita da tutti gli imprenditori che, dovendo concludere uno stesso tipo di contratto (vendita, fornitura di un servizio, ecc.) con una moltitudine di clienti, se ne avvalgono al fine di evitare di procedere ogni volta a una negoziazione individuale.

Il cliente può solo aderire alle condizioni già fissate: in sostanza, si trova di fronte all'alternativa tra "prendere o lasciare" (da qui l'espressione contratto per adesione).

La legge disciplina questa ipotesi: per poter essere efficaci, le condizioni generali di contratto devono essere portate a conoscenza dei potenziali contraenti prima della conclusione dell'accordo; inoltre, se vi sono ricomprese clausole vessatorie, ossia pregiudizievoli per il cliente e vantaggiose per il solo predisponente, vi deve essere una specifica accettazione per iscritto da parte del cliente (art. 1341 cod. civ.)<sup>10</sup>. Ma, laddove il cliente sia un **consumatore**, la specifica sottoscrizione può non essere sufficiente a evitare la nullità delle clausole vessatorie (art. 33 cod. cons.; vedi paragrafo 2.1.2).

Anche nel caso del mutuo, dunque, la banca affianca al contratto predisposto appositamente con ciascun mutuatario, le condizioni generali che contengono regole uguali per tutti i contratti di mutuo stipulati da quella determinata banca. Per i problemi connessi alla specifica accettazione di queste clausole e di quelle che dovessero essere sospette di vessatorietà, si rinvia al paragrafo 2.5.

### 1.6.2 Il documento di sintesi

Il **documento di sintesi** – previsto dall'art. 9, delib. CICR 4.3.2003 – riassume le clausole contrattuali e le condizioni economiche del mutuo: in particolare vi deve essere specificato l'**I.S.C.**, ossia l'**Indicatore Sintetico di Costo del finanziamento**.

Questo indicatore, del tutto analogo al TAEG, esprime il costo effettivamente sostenuto dal cliente per accedere al prestito: comprende, oltre al tasso applicato, tutti gli oneri legati all'accensione e alla gestione del mutuo.

Nel documento di sintesi viene indicato anche il cosiddetto **tasso di mora**: cioè l'interesse applicato nel caso in cui una rata non sia pagata regolarmente alla scadenza; il suo ammontare è superiore rispetto all'interesse ordinario, al fine di disincentivare il ritardo nei pagamenti

---

<sup>10</sup> Ecco perché viene richiesto al cliente di apporre una "**seconda**" firma, distinta (cioè separata) rispetto a quella prevista per gli altri patti contrattuali e/o per il complessivo accordo.

Spesso, oltre al tasso di mora, la banca inserisce voci ulteriori che, in pratica, comportano una maggiorazione degli obblighi a carico del mutuatario in ritardo nei pagamenti: vengono previste, ad esempio, commissioni per insoluto, o spese di recupero credito.

### 1.6.3 Ulteriori allegati

Tra gli allegati sono presenti anche altri documenti:

- un riepilogo delle sole condizioni economiche del mutuo, ove compaiono in particolare le spese accessorie (ricorrenti e non) legate al mutuo, da quelle di istruttoria a quelle per eventuali variazioni delle garanzie prestate, il premio assicurativo (periodico o una tantum), le imposte, ecc.
- nei mutui indicizzati, il criterio di determinazione del tasso.



Ad esempio, per un mutuo a tasso variabile, computato in base all'Euribor a 6 mesi, con uno spread dello 0,95, nel documento si leggerà: *"Il tasso di interesse annuo è così determinato: parametro di indicizzazione (come appresso specificato) + maggiorazione di uno spread annuo di 0,95 punti. Parametro di indicizzazione: \*per le rate scadenti nel periodo 1/1 – 30/6: media annuale dell'Euribor a 6 mesi (come rilevata giornalmente dal Comitato di Gestione dell'Euribor, secondo il criterio di calcolo giorni effettivi/360), relativa al mese di dicembre; \*per le rate scadenti nel periodo 1/7 – 31/12: media annuale dell'Euribor a 6 mesi, relativa al mese di giugno".*

### 1.7 Le modalità di restituzione

Per la restituzione del capitale e la corresponsione degli interessi, il mutuatario si impegna a pagare all'ente finanziatore un certo numero di rate con scadenza, solitamente, mensile o semestrale. Il peso delle rate dipende dal modo con il quale sono combinati due fattori: il tipo di interesse applicato e il tempo entro il quale è programmata la restituzione. Prima di analizzare i vari tipi di tasso, è bene capire quali parametri vengono in gioco nella loro determinazione:

- l'**indice di riferimento** (ad esempio, Eurirs, Euribor, ecc.). Gli indici utilizzati sono pubblicati quotidianamente nella stampa specializzata. Ne IISole24ore, ad esempio, Eurirs e Euribor sono reperibili nell'inserito o alla pagina web Finanza & Mercati, alla sezione Tassi; in particolare, se si vuole capire quant'è l'Eurirs per un mutuo a tasso fisso a 15 anni, se ne dovrà individuare l'indice, nella colonna Irs, alla sigla 15A (dove A sta per il numero di anni). Se invece si cerca l'indice Euribor, si dovrà considerare il numero di settimane o più verosimilmente di mesi assunto come indice (ad esempio, per l'Euribor a 6 mesi, si legga il tasso indicato accanto a 6m, facendo attenzione anche al divisore, 360 o 365 giorni).
- **La periodicità dell'adeguamento** dell'indice di riferimento (ad esempio, Euribor a 6 mesi significa che l'indicatore è aggiornato semestralmente)

- Lo **spread**: si tratta della maggiorazione applicata dalla banca rispetto all'indice di riferimento, (ad esempio: "Euribor a 6 mesi, con uno spread dell'1,5%", significa che per determinare l'ammontare del tasso si dovrà aggiungere al tasso dell'indice di riferimento, l'1,5%). Costituisce uno degli elementi da prendere in considerazione per valutare la convenienza delle diverse proposte di mutuo raccolte. Se è prevista una formula di restituzione con un tasso di accesso (ossia, iniziale) più basso rispetto a quello successivo (applicato a regime) è probabile che ciò sia dovuto a uno spread inferiore nel primo periodo, rispetto a quello che la banca adotterà nel proseguo del rapporto contrattuale: spesso si tratta di un espediente commerciale che consente alla banca di convincere il cliente della convenienza dell'offerta rispetto a quella di altri istituti di credito.
- La **base di calcolo**: si distingue a seconda che il tasso sia applicato 365 su 365 giorni oppure, 365 su 360 giorni (con una variazione di qualche centesimo di punto percentuale).

### 1.7.1 I vari tipi di interesse

Il tasso può essere fisso e/o variabile; altri tipi di calcolo dell'interesse sono frutto di combinazioni diverse tra il tasso applicato e la durata del mutuo.

Con il **tasso fisso** l'interesse non varia per tutta la durata del mutuo. L'indice assunto a riferimento per l'individuazione del tasso è solitamente l'Eurirs (Euro Interest Rate Swap)<sup>11</sup>.

Il fatto che, con il tasso fisso, l'interesse applicato sia sempre uguale per tutta la durata del mutuo non implica necessariamente che le rate abbiano un ammontare sempre costante. È infatti possibile pattuire pagamenti più bassi all'inizio (in pratica, rate di ingresso più "leggere"), che poi aumentano nel corso del tempo.

È consigliabile il tasso fisso se si vuole conoscere a quanto ammonta, complessivamente e con precisione, la somma che deve essere restituita.

Se, dopo la conclusione del contratto, però, il costo del denaro dovesse scendere, la scelta del tasso fisso risulterà svantaggiosa; in sostanza, se i tassi sul mercato diminuiranno, si dovrà comunque corrispondere quanto inizialmente concordato.

Con il **tasso variabile** l'interesse cambia nel tempo; il suo ammontare aumenta o diminuisce al variare di un determinato parametro che comunemente è l'Euribor (Euro Interbank Offered Rate)<sup>12</sup> o il tasso BCE (fissato dalla Banca Centrale Europea). Il suo valore deve pertanto essere ricalcolato periodicamente (la rilevazione può avvenire ogni 1, 3, 6 o 12 mesi): sulla base delle scadenze considerate nel contratto di mutuo, la banca calcola il tasso e provvede ad aggiornare l'entità delle rate residue. Alla percentuale del tasso di interesse si aggiunge, naturalmente, lo spread che, come nel caso del tasso fisso, indica il margine di guadagno della banca e varia a seconda dell'istituto finanziario considerato; questo parametro, però, rimane fisso per tutta la durata del mutuo. Il tasso variabile non consente la predisposizione di un piano di

<sup>11</sup> L'indice è dato dalla media della quotazione alla quale le banche operanti nell'Unione Monetaria europea realizzano interest rate swap. Il riferimento alle transazioni che avvengono tra le principali banche europee consente di affermare che l'Eurirs (così come l'Euribor) costituisce un'indicazione affidabile di quello che viene chiamato il "costo" del denaro.

<sup>12</sup> L'indice è dato dal tasso medio applicato sui depositi dalle principali banche europee.

ammortamento definitivo, durante la fase di stipula del contratto. È possibile verificare l'andamento dell'Euribor consultando la stampa o i siti specializzati e chiedere alla banca, nel tempo, il piano di ammortamento aggiornato.

Anche se il tasso è variabile, è possibile che le rate non siano sempre in costante oscillazione.

Qui di seguito si ricordano alcuni tipi di ammortamento pensati proprio per assicurare un minimo di stabilità al peso delle rate:

- si usa l'espressione "*cap*" o "*cap rate*" quando la formula di rimborso offre la garanzia che i tassi applicati non potranno comunque superare una determinata soglia
- si usa invece la così detta clausola "*floor*" per indicare un tasso minimo sotto il quale l'interesse applicabile non potrà mai scendere
- si parla di mutuo "a rata protetta" quando è stabilito che l'importo della rata non potrà mai essere superiore ad una determinata soglia (in questo caso, se alla fine del periodo di ammortamento, in conseguenza della limitazione di aumento della rata, il debito non fosse ancora estinto, la durata del mutuo si protrarrà sino al pagamento integrale degli interessi)
- è addirittura possibile che, nonostante sia applicato un tasso variabile, le rate da pagare siano sempre di importo fisso, per tutta la durata del mutuo: in questo caso, se aumentano i tassi, aumenterà il tempo per la restituzione; e naturalmente, viceversa, se l'interesse diminuisce, si ridurrà la durata.

La scelta del tasso variabile può rivelarsi una scelta vantaggiosa se il costo del denaro diminuirà, poiché la rata si ridurrà proporzionalmente.

Per contro, in caso di tasso variabile, il mutuatario conosce l'importo della rata dovuta solo sino alla scadenza del primo aggiornamento dell'indice di riferimento (ad esempio, nel caso dell'Euribor a 6 mesi, solo per il primo semestre); dopo, se i tassi aumentano, aumenterà in proporzione anche la rata.

Infine, il **tasso misto** è caratterizzato dalla compresenza di tasso fisso e variabile (ad esempio, l'interesse è 70% indicizzato Euribor a 3 mesi e al 30% fisso). Questo tipo di tasso consente di limitare le conseguenze di un andamento non stabile dei tassi e di affrontare rate di pagamento meno variabili nel tempo.

### 1.7.2 La nullità degli interessi usurari

Al momento della firma del contratto, il tasso di interesse non può superare la soglia dell'usura, determinata dal Ministero del Tesoro su base trimestrale e definita in base al TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio, pubblicato sul sito internet della Banca d'Italia).

Più precisamente, il d.l. 70/2011 (che ha modificato l'art. 2, comma 4, l. 108/1996) ha stabilito che il limite oltre il quale gli interessi sono usurari è stabilito nel tasso medio risultante dall'ultima rilevazione pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, relativamente alla categoria di operazioni in cui il credito è ricompreso, aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali.

Qualora nel contratto siano stabiliti interessi usurari, la relativa clausola è nulla e non sono dovuti interessi (art. 1815, comma 2, cod. civ.).

## **1.8 Le garanzie richieste per ottenere il mutuo**

### **1.8.1 L'ipoteca**

L'ipoteca è un diritto reale di garanzia: attribuisce al creditore (ossia, all'ente finanziatore) il diritto di chiedere al giudice l'espropriazione del bene ipotecato, al fine di soddisfarsi sul prezzo ricavato dalla vendita forzata. L'immobile ipotecato può essere di proprietà del debitore-mutuatario o di un terzo.

Colui che beneficia degli effetti dell'iscrizione è detto creditore ipotecario (nel caso in esame, la banca); il proprietario del bene ipotecato si definisce concedente; infine, il debitore ipotecario è il soggetto il cui inadempimento legittima il creditore ipotecario a far vendere il bene e a soddisfarsi sul ricavato.

L'ipoteca può essere di vari gradi (primo, secondo, ecc.): nel caso di vendita del bene, i creditori vengono soddisfatti sulla base del grado dell'ipoteca; ciò spiega perché la banca mutuante richiede solitamente un'ipoteca di primo grado. L'ipoteca deve essere iscritta su un bene specificamente indicato e per una determinata somma in denaro; trattandosi di mutui-casa, la garanzia ipotecaria riguarda beni immobili e solitamente il valore è superiore, da una a tre volte, rispetto all'importo mutuato.



Ad esempio, per un prestito di 100.000,00 euro, l'ipoteca può essere iscritta per un valore pari anche a 200.000,00 euro<sup>13</sup>.

Il diritto del creditore ipotecario può essere opposto ai terzi (creditori a loro volta del debitore) a condizione che l'ipoteca sia "iscritta" nei registri immobiliari: in tal caso potrà essere fatta valere anche nell'eventualità in cui il bene ipotecato sia stato nel frattempo venduto a terzi. In caso di mancato pagamento da parte del mutuatario, in sostanza, il bene vincolato alla garanzia potrà essere venduto (anche se ormai appartiene ad altri soggetti) affinché il mutuante recuperi quanto dovutogli.

Chiunque può concedere un proprio bene in ipoteca. L'atto di concessione, ai fini della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio, deve rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata: ciò spiega l'intervento del notaio. Nel caso del contratto di mutuo, solitamente il notaio procede alla stipula contestuale del mutuo e della concessione di ipoteca (da qui l'uso dell'espressione "atto unico" nell'intestazione dei contratti di mutuo).

---

<sup>13</sup> Sul piano pratico è indifferente che l'immobile sia gravato da un'ipoteca più o meno "pesante" (cioè per un importo più o meno maggiore), considerata la difficoltà che comunque si incontrerebbe nell'ottenere un mutuo di 2° grado presso una banca diversa da quella che dispone del primo. Tuttavia, l'eccesso di garanzia produce un danno indiretto sulle spese notarili (visto che l'onorario del notaio è anche proporzionale al valore dell'iscrizione ipotecaria): la tariffa del notaio sarà inevitabilmente più cara. Ad esempio, per un mutuo di 125.000,00 euro la maggior parte degli istituti di credito iscriverà per 250.000,00 euro, pari al 200% del mutuo. Però chi si accontentasse di una tutela limitata al 150% consentirebbe al cliente di risparmiare circa 450,00 euro. La banca che esigesse, invece, il 300% determinerebbe una maggiorazione di spesa notarile di 500,00 euro e così via.

### **1.8.2 La fideiussione**

La fideiussione è un contratto con il quale un soggetto, detto fideiussore, obbligandosi nei confronti del creditore (nel caso in esame, la banca), garantisce l'adempimento di un'obbligazione di un altro soggetto (ossia, garantisce il regolare pagamento delle rate dovute dal mutuatario). Si parla a questo riguardo di garanzia personale.

La fideiussione è – salvo diversa indicazione nel contratto – solidale: ciò significa che se il mutuatario non adempie i propri obblighi verso la banca, quest'ultima potrà procedere al recupero del proprio credito agendo indifferentemente verso il fideiussore o verso il debitore principale.

### **1.8.3 Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa**

Al fine di favorire l'accesso al credito per l'acquisto e l'efficientamento energetico della prima casa, la legge di Stabilità del 2014 (L. 147/2013, art. 1, comma 48, lett. c) ha istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa.

Grazie al Fondo, è lo Stato a offrire ai cittadini garanzie per l'ottenimento di mutui ipotecari per l'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale. Il Fondo consente una garanzia pubblica del 50% della quota capitale.

La garanzia del Fondo è offerta con priorità a:

- giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni)
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori
- giovani di età inferiore ai 36 anni
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati.

Per tali categorie è, inoltre, previsto un tasso calmierato del finanziamento: infatti il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della L. 108/1996.

Il richiedente, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non deve essere proprietario di altri immobili a uso abitativo, salvo quelli acquistati per successione, anche in comunione con altri successori, e quelli concessi in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

L'immobile da acquistare deve essere destinato a uso abitativo, sito nel territorio nazionale e non avente caratteristiche di lusso.

Il mutuo ipotecario deve essere di importo non superiore a 250.000 euro e deve essere concesso da una banca o da un intermediario finanziario che ha aderito all'iniziativa in base al Protocollo di intesa tra Ministero dell'economia e delle finanze e Abi.

Con il d.l. 73/2021 (così detto Decreto Sostegni-bis) sono state emanate nuove disposizioni relative al Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa. In

particolare, per le categorie aventi priorità, con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui, che ottengono un mutuo di importo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori, la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% della quota capitale.

Tale estensione è stata da ultimo prorogata fino al 31 dicembre 2024 dalla L. 213/2023 (così detta legge di Bilancio 2024), che ha inoltre previsto l'accesso al Fondo per un'ulteriore categoria costituita dai nuclei familiari che includono dai tre figli in su di età inferiore ai 21 anni.

### **1.9 Cosa succede in caso di ritardo nel pagamento delle rate**

I contratti di mutuo prevedono clausole con le quali la banca stabilisce che il rapporto si scioglie in caso di grave inadempimento. A questo proposito si parla, tecnicamente, di risoluzione del contratto: questa espressione significa, appunto, scioglimento.

In particolare, vengono definite clausole risolutive espresse le pattuizioni con le quali si stabilisce che, al verificarsi di determinate ipotesi, il contratto viene meno, senza bisogno di rivolgersi al giudice e che il mutuatario debba provvedere all'immediato pagamento di tutto quanto dovuto<sup>14</sup>.

Per i mutui fondiari la legge consente alla banca di procedere alla risoluzione del contratto per ritardato pagamento delle rate solo nel caso in cui si siano verificati ritardi per 7 volte (anche se non consecutive) e specifica che per "ritardato pagamento" – ai sensi dell'ipotesi in esame – deve intendersi quello eseguito tra il 30° ed il 180° giorno dalla scadenza della rata (art. 40, comma 2, TUB). Ciò significa che per legge i pagamenti eseguiti entro 30 giorni non sono da considerarsi tardivi (dunque non ricorre inadempimento del debitore); quelli eseguiti tra il 30° ed il 180° giorno sono pagamenti tardivi, ma sino a quando non si siano verificati per ben sette volte non legittimano la risoluzione del contratto; i pagamenti che si verificano dopo il 180° giorno concretano un vero e proprio inadempimento e la banca potrà ricorrere immediatamente alla risoluzione, a prescindere dal numero di volte in cui si è verificato il ritardato pagamento.

La risoluzione comporta l'obbligo per il cliente di provvedere alla restituzione, oltre che delle rate scadute, anche della quota capitale di quelle ancora dovute; sul credito così determinato si dovranno poi calcolare gli interessi di mora<sup>15</sup>.

In sostanza la banca potrà legittimamente chiedere:

- a) le rate scadute (per intero)
- b) il residuo capitale dovuto
- c) e gli interessi di mora sulla somma di (a) + (b).

Gli interessi di mora non possono essere capitalizzati. Solo a partire dal momento in cui la banca promuove un giudizio (per il recupero di quanto dovute) gli interessi scaduti (sempre che siano dovuti da oltre sei mesi) produrranno a loro volta interessi.

---

<sup>14</sup> Vedi per alcuni esempi, Paragrafo 2.5.4

<sup>15</sup> Così Cass. civ., Sez. Un., 19.05.2008, n. 12639.



Dunque, ad esempio, in caso di risoluzione di un contratto di mutuo con piano di ammortamento a rate costanti, comprensive di capitale e interessi, questi ultimi conservano la propria natura e non si trasformano in capitale: l'eventuale clausola con la quale si stabilisse che l'interesse di mora si applica anche sulla quota-parte di interessi in scadenza, realizzerebbe un'ipotesi di cosiddetto anatocismo (ossia, di calcolo di interessi su interessi) vietata dalla legge (art. 1283 cod. civ.).

Nel caso specifico di credito immobiliare al consumatore, è stata introdotta la facoltà per le banche di convenire, al momento della conclusione del contratto, con una clausola espressa, che *"in caso di inadempimento del consumatore, la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione dell'intero debito"*, cioè *"anche se il valore dell'immobile restituito o trasferito ovvero l'ammontare del ricavato della sua vendita è di importo inferiore al debito residuo"*.

Qualora invece il valore dell'immobile ovvero l'ammontare dei proventi della vendita fossero superiori al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza (120-quinquiesdecies, comma 3, TUB).

In altre parole, il legislatore ha previsto in questo caso che la banca e il consumatore possano, con apposito patto (tradizionalmente chiamato "marciano"), accordarsi preventivamente nel senso che, in caso di inadempimento del cliente, al fine dell'estinzione del debito di quest'ultimo, la banca possa acquisire direttamente l'immobile costituito in garanzia oppure i proventi della sua vendita, senza dover attivare le procedure esecutive, salvo però restituire al consumatore l'eventuale eccedenza di valore.



Attenzione: affinché questo meccanismo di estinzione del credito possa operare, l'inadempimento del consumatore deve corrispondere al mancato pagamento di un ammontare pari ad almeno 18 rate mensili.

Per espressa previsione di legge, la banca non può condizionare la conclusione del contratto all'accettazione di tale clausola. Se il contratto la contiene, la banca deve avvisare specificamente il cliente, che deve essere assistito, a titolo gratuito, da un consulente al fine di valutarne la convenienza per sé.

### **1.10 L'estinzione anticipata del mutuo**

Il mutuatario può decidere, a un certo punto dell'ammortamento, di chiudere il contratto, restituendo il capitale ancora dovuto, sul quale smette così di pagare gli interessi.

L'estinzione anticipata rispetto alla scadenza del mutuo comporta dunque per la banca entrate minori rispetto a quelle previste. Sino al 2007, per questo motivo i contratti di mutuo fondiario prevedevano il pagamento di una somma a carico del mutuatario che decidesse di "uscire" dal contratto anticipatamente; la banca, in

sostanza, poteva chiedere al mutuatario un compenso per l'esercizio della facoltà di estinzione anticipata, purché ciò fosse stato previsto nel contratto (art. 40 TUB)<sup>16</sup>.

È poi intervenuto il così detto "decreto Bersani bis" (d.l. 7/2007, convertito con l. n. 40/2007), che – in un momento storico particolare, di crisi finanziaria e di forte innalzamento dei tassi di interesse - ha stabilito che nei contratti di mutuo stipulati dopo il 2 febbraio 2007 da parte di persone fisiche, ai fini dell'acquisto o della ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, non possono essere inserite penali (o compensi di qualsiasi natura) per il caso di estinzione anticipata (o di restituzione parziale).

Il divieto della previsione di penali, e la nullità di quelle eventualmente previste, è oggi contenuto nell'art. 120-ter TUB.

In caso di mutui contratti, con i fini appena menzionati, prima del 2 febbraio 2007, i costi per l'estinzione anticipata sono stati ridotti in base all'accordo raggiunto tra ABI e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale del 2 maggio 2007.

### **1.11 La surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità**

Nei contratti di finanziamento è sempre possibile "trasferire" il mutuo presso un altro finanziatore. In pratica, chi ha contratto un mutuo con una banca può cambiare l'istituto mutuante avvalendosi dello strumento della surrogazione: questo strumento consente il subentro della banca successiva nella garanzia ipotecaria già iscritta a favore di quella originaria (art. 1202 cod. civ.).

Il cliente è così libero di valutare le offerte di maggiore favore delle diverse banche: potrà ottenere rate inferiori col variare di taluni parametri di riferimento (ad esempio, cambiando il tasso da variabile a fisso) o aumentando la durata del mutuo, oppure ancora contrattando uno spread (vedi paragrafo 1.7) più contenuto. Una volta individuato un finanziamento più conveniente, si tratterà di estinguere il mutuo precedente grazie al prestito accordato dal nuovo istituto di credito, surrogandolo (ossia facendolo subentrare) nell'ipoteca già concessa a favore della vecchia banca<sup>17</sup>.

In sintesi, quindi, per "portabilità del mutuo" si intende la possibilità, per chi ha in corso un mutuo garantito da ipoteca su un bene immobile, di estinguerlo e stipularne un altro con un'altra banca, che gli offre condizioni più vantaggiose, garantendolo con la stessa ipoteca iscritta a garanzia del primo mutuo.

Questa possibilità, già esistente in base al codice civile, è resa conveniente per il cliente dall'esenzione dall'applicazione di "penali o altri oneri di qualsiasi natura" e dalla previsione per cui "non possono essere imposte al cliente spese o commissioni

---

<sup>16</sup>"I debitori hanno facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito, corrispondendo alla banca esclusivamente un compenso onnicomprensivo per l'estinzione contrattualmente stabilito. I contratti indicano le modalità di calcolo del compenso secondo i criteri stabiliti dal CICR al solo fine di garantire la trasparenza delle condizioni".

<sup>17</sup>Ciò spiega perché l'espressione portabilità dovrebbe meglio riferirsi all'ipoteca, piuttosto che al mutuo in sé: in sostanza, nell'ipotesi di stipula di un successivo contratto di finanziamento l'operazione porta con sé la precedente ipoteca.

*per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali"* (art. 120-quater, commi 3 e 4, TUB).

Il mutuatario conserva inoltre i benefici fiscali eventualmente previsti per il "vecchio" mutuo (come, ad esempio, la detrazione degli interessi passivi <sup>18</sup>).

La surroga del mutuo è un diritto il cui esercizio non può essere ostacolato dall'originario istituto di credito: quest'ultimo, oltre a non poter chiedere nessun compenso, non può opporsi alla portabilità.

Non è inoltre necessaria la cancellazione della vecchia garanzia dai registri immobiliari; più semplicemente, l'atto di surrogazione va comunicato al conservatore dei registri immobiliari (presso l'Agenzia del territorio) affinché questi proceda, senza formalità, all'annotazione dell'atto. Per questo, l'accordo di surrogazione può essere stipulato non solo con atto pubblico (ossia, con il necessario ausilio di un notaio), ma anche con semplice scrittura privata.

La surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di 30 giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede al nuovo mutuante di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo. Nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro questo termine, per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

In caso di portabilità, non può essere inserita nel nuovo contratto di finanziamento il patto marciano (vedi paragrafo 1.9), e cioè la clausola che prevede il trasferimento della proprietà dell'immobile ipotecato dal cliente all'istituto di credito, senza passare per l'esecuzione forzata, per il caso di mancato pagamento, di un determinato numero di rate del mutuo (art. 120-quinquiesdecies, comma 3, TUB).

### **1.12 La rinegoziazione**

Qualora il cliente non riesca a pagare sempre e con puntualità le rate del mutuo, è consigliabile che si rivolga prontamente alla banca per cercare insieme una soluzione.

Si ha rinegoziazione quando vengono ridefinite con la stessa banca d'origine alcune delle condizioni del mutuo, come ad esempio il tipo di tasso (fisso, variabile, misto, etc.), la misura dell'interesse (e in particolare la percentuale di *spread* applicata da ciascuna banca), le modalità di restituzione (potendosi prevedere un allungamento della durata prefissata per la restituzione), l'importo della rata.

Si tratta di una ricontrattazione "libera", che non può essere oggetto di una pretesa unilaterale del mutuatario: in altri termini, la banca non è tenuta ad accettare la proposta di variazione avanzata dal singolo cliente. Tuttavia, grazie al diritto del mutuatario di "chiudere" il mutuo e trasferirlo presso un altro istituto a costo zero, il potere di rinegoziazione nei confronti della banca è stato rafforzato. L'istituto di

---

<sup>18</sup> L'Agenzia del territorio, con la Circ. n. 6/T del 14.6.2007, ha stabilito che la surrogazione per volontà del debitore non comporta il venir meno dei benefici fiscali previsti dalla legislazione tributaria. In particolare, alle formalità di annotazione dell'atto di surrogazione risulta applicabile il seguente trattamento tributario: a) esenzione dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo; b) pagamento della tassa ipotecaria.

credito, infatti, sarà tendenzialmente disponibile a rivedere le condizioni applicate a fronte della prospettiva di perdere il cliente.

L'atto di rinegoziazione tra la banca e il cliente, con il quale sono modificate le condizioni del contratto di mutuo già stipulato in precedenza, può avvenire, se la banca acconsente, mediante scrittura privata anche non autenticata, e ciò significa che è possibile evitare di ricorrere al notaio.

Al momento (salvo nuove proroghe), risulta essersi esaurita al 31 dicembre 2023, la possibilità, prevista dalla l. 197/2022 (Legge di Bilancio 2023), di usufruire del così detto fondo Gasparrini, che ha permesso la sospensione del mutuo per la prima casa alle persone in difficoltà con il pagamento delle rate. Questo Fondo, istituito con la l. 244/2007, per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale del mutuatario, è servito ad assicurare la facoltà per il debitore, al sussistere di determinati requisiti (ad esempio perdita del lavoro o riduzione dell'orario di lavoro durante il Covid), di chiedere la sospensione (così detta moratoria) del pagamento della rata del mutuo fino a due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto e sempre che non fossero iniziate procedure esecutive.

La sospensione consentiva di congelare le rate del mutuo nella misura della quota capitale e del 50% degli interessi, mentre era il Fondo a sostenere il 50% degli interessi maturati durante la sospensione mutuo; l'eventuale stop dei versamenti ha in questi casi allungato la durata del mutuo di un periodo pari a quello dell'interruzione.

Sempre fino al 31 dicembre 2023 (salvo nuove proroghe) e sempre con l. 197/2022 (Legge di Bilancio 2023) sono state previste delle misure temporanee per far fronte alle rate dei finanziamenti a tasso variabile e consentire ai clienti di richiederne la rinegoziazione passando a un tasso fisso.

### **1.13 Cosa fare nel caso di controversia con la banca**

In caso di controversia con la banca o con un altro intermediario finanziario, chi voglia far valere una contestazione, prima di agire in giudizio, deve:

- innanzitutto, inviare un reclamo all'intermediario
- e, poi, anche iniziare una procedura di risoluzione stragiudiziale della controversia.

In particolare, il cliente, se non è soddisfatto della risposta al reclamo, o non riceve affatto una risposta, può presentare un ricorso dinnanzi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)<sup>19</sup>.

In alternativa, può iniziare una procedura di mediazione<sup>20</sup>.

L'esperimento di una delle procedure di risoluzione stragiudiziale costituisce una condizione di procedibilità della domanda giudiziale relativa ai contratti bancari e

---

<sup>19</sup> Si veda il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) e la guida ai diritti dedicata: "L'arbitro bancario e finanziario (ABF). L'ADR in materia di servizi bancari e finanziari" [www.to.camcom.it/sites/default/files/regolazione-mercato/Guida\\_ABF.pdf](http://www.to.camcom.it/sites/default/files/regolazione-mercato/Guida_ABF.pdf)

<sup>20</sup> La Camera di commercio di Torino per la gestione delle procedure di mediazione si avvale di ADR Piemonte [www.adrpiemonte.it/Page/t01/view\\_html?idp=1291](http://www.adrpiemonte.it/Page/t01/view_html?idp=1291)

finanziari. Questo vuole dire che si tratta di un passo necessario se si vuole accedere alla tutela giudiziaria.

Camera di commercio di Torino

## Capitolo II

### Le clausole del contratto di mutuo e i profili di vessatorietà

#### **2.1 Cenni alle disposizioni in tema di vessatorietà contenute nel codice del consumo**

Gli articoli dal 33 al 38 del codice del consumo (d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206) riguardano la disciplina dei "contratti del consumatore" e in particolare la sua protezione nell'ipotesi di clausole abusive, dette anche vessatorie <sup>21</sup>.

Sono tali 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.

Le norme perseguono l'obiettivo di tutelare i soggetti privi della necessaria competenza per negoziare su un piano di parità con coloro che, invece, stipulano contratti abitualmente, per scopi connessi all'esercizio della propria attività: la finalità, in sostanza, è di riequilibrare l'asimmetria di conoscenze e di posizione economica che spesso connota i rapporti tra un contraente debole e un contraente forte.

Queste disposizioni si applicano a tutti i contratti, dunque anche ai mutui-casa.

#### **2.1.1 Le definizioni di consumatore e professionista**

Il codice del consumo (art. 3, lett. a), così come il Testo Unico Bancario (art. 120-quinquies, lett. b), definiscono **consumatore** la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.

La qualificazione si fonda sulla concreta situazione in cui opera l'individuo e dipende sia dalla condizione soggettiva del contraente, sia dal motivo che lo induce a concludere il contratto: consumatore è qualsiasi persona fisica che conclude un contratto per soddisfare necessità personali o familiari, ossia chi acquista beni o servizi che non riguardano l'attività professionale (eventualmente) svolta.



Si pensi all'individuo che compera un'automobile per sé e per la famiglia, o conclude un contratto per l'erogazione dell'energia elettrica in casa, o acquista generi alimentari.

Nel mutuo-casa è qualificabile consumatore la persona fisica che si rivolge a un ente mutuante (banca o finanziaria) per ottenere denaro da destinare all'acquisto (o

---

<sup>21</sup> Questo è l'aggettivo utilizzato dalla normativa italiana in luogo di quello "abusive", scelto dal legislatore europeo nella dir. 93/13/CEE. Nel testo si farà riferimento a entrambi, indifferentemente.

ristrutturazione) dell'abitazione, e, più in generale, di un immobile non destinato alla propria attività professionale o d'impresa.

La disciplina dei contratti del consumatore non trova invece applicazione nei finanziamenti in cui il mutuatario è una persona giuridica (società, consorzi, cooperative, associazioni ed enti anche non commerciali) e altresì quando si tratta di una persona fisica che destina il prestito alla propria attività di imprenditore o di libero professionista. Viceversa, se quest'ultimo stipula il mutuo per motivi che non sono strumentali rispetto all'attività esercitata, le norme sulle clausole vessatorie vengono in rilievo<sup>22</sup>.

Si considera **professionista**, d'altra parte, la persona fisica o giuridica (ossia, un imprenditore, individuale o collettivo, oppure un ente a scopo ideale, oppure una pubblica amministrazione, o ancora, un professionista intellettuale) che stipula un contratto nell'ambito dell'attività economica di produzione e/o distribuzione di beni o di prestazioni di servizi, esercitata in modo abituale.

Il termine non ha il significato che invece assume nel linguaggio comune ossia, quello di "libero professionista", ma fa riferimento a chiunque (persona fisica o giuridica) eserciti un'attività economica, sia egli un imprenditore, un artigiano, un commerciante, o un soggetto che svolge una professione intellettuale; vi sono ricompresi anche gli enti pubblici che offrono beni o servizi<sup>23</sup>.

Nel contratto di mutuo è la banca o, più in generale, l'ente finanziatore ad assumere la qualifica di professionista.

### 2.1.2 Lo squilibrio tra gli obblighi e i diritti reciproci

Il codice del consumo considera vessatorie le clausole che determinano, a carico del consumatore, un "significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto".

Lo squilibrio è da intendersi in modo oggettivo, cioè la clausola può essere abusiva anche se l'operatore professionale non aveva intenzione di approfittare della propria supremazia contrattuale a danno del consumatore (art. 33, 1° comma).

L'indagine sulla vessatorietà delle clausole è svolta dal giudice guardando alla complessiva operazione. Lo squilibrio rilevante non è da intendersi in senso economico, cioè non riguarda il costo dei servizi offerti dal professionista; esso riguarda piuttosto le reciproche posizioni giuridiche, ossia l'assetto dei diritti e degli obblighi che discendono dal contratto.

La vessatorietà è esclusa quando la clausola sia stata oggetto di trattativa individuale tra le parti (art. 34). Con l'espressione "trattativa" si indica il procedimento di

---

<sup>22</sup> La professione del mutuatario non è sufficiente di per sé a qualificare il contratto come stipulato non da un consumatore, ma da un operatore economico, dal momento che, per stabilire in quale veste un soggetto (che svolga anche un'attività imprenditoriale o professionale) agisca in un certo contratto con un professionista, deve aversi riguardo non alla situazione soggettiva del soggetto agente, bensì al ruolo della stessa in un determinato contratto, rispetto alla natura e alla finalità dello stesso. Così, ad esempio, al mutuo stipulato da un soggetto che è un artigiano si applicano le norme di tutela del consumatore se il prestito era finalizzato all'acquisto di una abitazione a uso familiare.

<sup>23</sup> Quale sinonimo dell'espressione "professionista" verrà utilizzata quella di "operatore economico".

formazione dell'accordo: le clausole del contratto devono essere state discusse, valutate da entrambe le parti, con possibilità per il consumatore di modificarle, di suggerirne delle altre; insomma, deve potersi escludere che le abbia subite per imposizione dell'operatore economico.

Il codice del consumo (art. 33, comma 2) contiene un elenco, esemplificativo, di 22 clausole che si presumono vessatorie fino a prova contraria.

Il professionista può aggirare il sospetto (cioè, la presunzione) di vessatorietà: a tal fine potrà, ad esempio, fornire la prova che le pattuizioni sono state in realtà discusse e concordate, oppure potrà dimostrare che, alla luce del complesso delle previsioni contrattuali, la pattuizione non determina alcuno squilibrio normativo.

I casi elencati rappresentano le più frequenti ipotesi di "abuso" praticate dagli operatori economici: alcuni riguardano le limitazioni di responsabilità a favore dell'operatore professionale; altri la vincolatività del suo impegno e la possibilità di scioglimento o modifica unilaterale delle condizioni pattuite in un momento successivo alla formazione dell'accordo; altri ancora le limitazioni degli strumenti attraverso i quali il consumatore può difendersi in giudizio.

La categoria delle clausole abusive, comunque, è aperta: il consumatore può sempre provare che una determinata clausola è vessatoria, poiché causa un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi reciproci, anche se non è ricompresa nelle ipotesi tipizzate dal legislatore.

Analogamente, il professionista potrà provare che la clausola, pur se riconducibile a una di quelle dell'elenco, non è da considerarsi abusiva.

Per alcune clausole, però, l'eventuale prova della trattativa individuale non esclude la vessatorietà; si tratta delle ipotesi (elencate all'art. 36, 2° comma) che prevedono come effetto, tra l'altro, di "escludere o limitare le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista", oppure, ancora di "prevedere l'estensione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto".

In questi casi è prevista una maggiore tutela poiché si tratta di clausole che comportano il venir meno di diritti ritenuti dal legislatore di particolare importanza oppure perché vengono in rilievo le cosiddette condizioni "a sorpresa", ossia che il consumatore non ha avuto modo di valutare e accettare.

La sanzione prevista dall'ordinamento per la clausola vessatoria è la sua **nullità**: ciò significa che è come se non fosse mai stata inserita nel contratto. La nullità non pregiudica l'accordo: questo rimarrà valido ed efficace per tutto il resto, esclusa solo la clausola abusiva.

## **2.2 Applicabilità della disciplina in tema di clausole vessatorie al mutuo-casa**

Le norme sulle clausole vessatorie a tutela del consumatore sono applicabili anche ai contratti stipulati con l'intervento del notaio, quale è appunto il mutuo?

Diciamo subito che a questa domanda si tende a fornire una risposta positiva. Ma è opportuno fare delle precisazioni.

Si osservi, infatti, che la giurisprudenza ha escluso l'applicabilità, agli atti stipulati dai notai, dell'art. 1341 cod. civ. sulle "condizioni generali di contratto" (ossia i contratti predisposti unilateralmente e in serie), che prevede che, se vi sono ricomprese una

o più pattuizioni vessatorie riconducibili a quelle elencate al 2° comma dello stesso articolo, queste, per essere efficaci, oltre ad essere conoscibili dall'altro contraente, devono anche essere espressamente approvate con specifica sottoscrizione.

Ebbene, i contratti di mutuo (come si è visto al paragrafo 1.6.1) contengono, in allegato, anche le "condizioni generali di contratto" predisposte in serie dalla banca; il loro contenuto è richiamato nel testo dell'atto, ove generalmente si prevede che il mutuante le accetta, e approva, ai sensi dell'art. 1341, comma 2, cod. civ., quelle (eventualmente) vessatorie<sup>24</sup>. Pronunciandosi a proposito dell'applicabilità di questa disposizione ai rogiti notarili, i giudici hanno concluso che le clausole inserite in un contratto stipulato per atto pubblico, anche se dettate da uno solo dei contraenti, non necessitano di una seconda firma per la loro accettazione ed efficacia<sup>25</sup>.

Al notaio spetta infatti il compito, secondo la legge notarile, di indagare la volontà delle parti e di dare lettura dell'atto: ciò garantisce la conoscenza delle clausole, e rende non necessaria la doppia sottoscrizione, che ha per l'appunto la funzione di richiamare l'attenzione dell'aderente sulle condizioni generali di contratto che sta accettando.

Un discorso diverso dev'essere fatto per le norme sulla validità delle clausole vessatorie dettate dagli artt. 33 e seguenti cod. cons., che invece si applicano. Sono nulle, e quindi improduttive di effetti, le clausole vessatorie, a meno che non risulti che esse siano state oggetto di una effettiva "trattativa individuale" tra le parti (art. 34 cod. cons.). Tale trattativa deve consistere in qualcosa di più rispetto alla conoscenza e all'accettazione delle clausole contrattuali: affinché sia integrata, occorre un negoziato individuale, serio ed effettivo, che veda lo scambio di proposte e controproposte e culmini in apprezzabili concessioni da parte del professionista.

Il contenuto dei contratti di mutuo bancario, invece, è quasi sempre predeterminato dall'istituto mutuante già prima che si abbia l'intervento del notaio, senza possibilità, per il cliente, di incidere in alcun modo sul contenuto normativo del regolamento negoziale. Le clausole sono predisposte dagli uffici legali delle banche e il funzionario con il quale si stipulerà il mutuo non è generalmente disponibile ad acconsentire una variazione. Più facilmente il cliente potrà negoziare la sola parte "economica" (il tasso di interesse, lo spread applicato e i tempi di restituzione del finanziamento), ma non il contenuto normativo, vale a dire proprio le clausole che possono essere oggetto del sindacato di vessatorietà. Ne consegue che le clausole del mutuo, sia quelle contenute nell'atto redatto dal notaio, sia le condizioni generali di contratto allegate, non possono sottrarsi al giudizio di vessatorietà, salvo che la banca non provi che vi è stata una effettiva e specifica trattativa delle clausole sospette di abusività<sup>26</sup>.

Pertanto, anche laddove il notaio svolga, come prevede la legge, forme di controllo preventivo nell'esercizio dei propri doveri di consulenza e informazione ai

---

<sup>24</sup> Si legge, ad esempio, in alcuni contratti: "La parte mutuataria accetta la somma di euro ... ai patti e sotto gli obblighi recati dalle norme di legge sul credito fondiario, dal presente contratto e dal capitolato di patti e condizioni generali che ne costituisce parte integrante e sostanziale; in particolare dichiara di accettarne, ai sensi dell'art. 1342, 2° comma, le pattuizioni indicate agli articoli ..."; oppure: "Il mutuo è concesso ai patti e sotto gli obblighi recati dalle norme di legge, dal presente contratto e dal capitolato delle condizioni generali che, firmato dalle parti contraenti e da me sottoscritto Notaio, si allega sotto la lettera A".

<sup>25</sup> Così, Cass. civ., 16.7.2020, n. 15253 e Cass. civ., 21.1.2000, n. 675.

<sup>26</sup> Così, MARMOCCHI E., *Atto pubblico fra clausole vessatorie e clausole abusive*, in *Rivista notarile*, 1997, II, p. 3 ss.

consumatori, ciò non può sostituire la tutela garantita dalla disciplina del codice del consumo, che non viene meno anche in caso di atto pubblico e richiede comunque l'intervento del giudice nel caso di clausole vessatorie<sup>27</sup>.

### **2.3 Il ruolo dell'informazione nella fase precontrattuale**

Nei contratti di mutuo bancario l'informativa precontrattuale gioca un ruolo determinante, tanto che è stato sancito il diritto del futuro mutuatario di ottenere, prima della conclusione dell'accordo (ossia, della sottoscrizione dal notaio), una copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula per una ponderata valutazione del contenuto (art. 8, delib. CICR 4.3.2003 e 120-novies TUB; vedi paragrafo 1.5.2).

Nei testi contrattuali, tuttavia, si possono rinvenire previsioni con le quali la parte mutuataria dichiara di essersi avvalsa del diritto in questione oppure, ipotesi peggiore, afferma di aver rinunciato ad avvalersene.

Ebbene, nel primo caso, la pattuizione è del tutto superflua: giunti alla stipula dell'atto notarile, la fase precontrattuale è ormai terminata e una dichiarazione di tale tenore non dovrebbe trovare spazio all'interno del contratto.

Quanto alla seconda ipotesi, si tratta di pattuizione nulla ai sensi dell'art. 143, comma 1, cod. cons.: infatti, il diritto ad una adeguata informazione del consumatore è sancito all'art. 2 quale diritto irrinunciabile; la clausola che stabilisse una rinuncia sarebbe appunto nulla.

#### **2.3.1 Cosa si può chiedere al notaio prima di sottoscrivere il mutuo?**

Il notaio, nell'espletare il suo incarico, ha due obblighi fondamentali: verificare la conformità del regolamento contrattuale alle leggi e tutelare in modo imparziale gli interessi di entrambe le parti.

La sua funzione non si esaurisce nella mera registrazione delle dichiarazioni delle parti, ma si estende all'attività di consulenza, nei limiti delle conoscenze che devono far parte del normale bagaglio di un professionista che svolge la sua attività principale nel campo della contrattazione immobiliare<sup>28</sup>.

Tra gli obblighi del notaio, in altri termini, rientra l'attività di consulenza rispetto allo scopo tipico dell'atto e la verifica della sua validità affinché questo sia idoneo a produrre il risultato perseguito dalle parti<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> Vedi BARONE A., *Il notaio e le clausole abusive nella giurisprudenza della Corte di Giustizia, in Notariato*, 2022, 5, p. 495. È chiaro che escludere l'assimilazione del ruolo del notaio a quello del giudice non significa negare le responsabilità che incombono sul notaio rispetto alla tutela del consumatore, né implica il depotenziamento degli obblighi notarili informativi funzionali a garantire una tutela effettiva del contraente debole.

<sup>28</sup> Cass. civ., 13.1.2003, n. 309.

<sup>29</sup> Cass. civ., 2.8.2023, n. 23600, Cass. civ., 22.6.2006 n. 14450; Cass. civ., 15.6.1999, n. 5946, ove si legge che l'attività del notaio al quale sia richiesta la preparazione e la stesura di un atto "non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive, necessarie perché sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti dell'atto. Ne consegue che l'inosservanza di detti obblighi dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale, a nulla rilevando che la legge

È evidente, dunque, che il notaio è tenuto ad evidenziare alle parti eventuali profili di vessatorietà che dovesse riscontrare nell'atto e nelle condizioni generali di contratto allegato, segnalando le conseguenze che ne potrebbero scaturire se le clausole sospette dovessero rimanere invariate<sup>30</sup>.

Il consumatore, dunque, potrà rivolgersi a questo professionista e chiedergli (avendo lui ricevuto la bozza inviata dalla banca) che gli sia illustrato il contenuto, e che siano verificati i profili di criticità, in modo da valutare se chiedere una modifica.

#### **2.4 Obbligo di chiarezza e di comprensibilità del contratto**

La trasparenza è un connotato fondamentale per realizzare l'equilibrio tra le prestazioni reciproche delle parti: oltre ad essere prevista dagli artt. 115 e ss. TUB e artt. 4 e 5 delib. CICR 4.3.2003, con riguardo a qualsiasi contraente, sia, o non, un consumatore, costituisce anche uno degli obiettivi primari della normativa consumeristica. Si può affermare che il diritto alla trasparenza nei rapporti contrattuali è uno dei principi fondamentali nella tutela del consumatore (artt. 2, 2° comma, lett. e, cod. consumo e art. 120-septies TUB).

Ne consegue che sull'operatore economico grava il dovere di comportarsi secondo correttezza e di proporre un testo contrattuale espresso in modo tale da evitare "sorprese" al consumatore e da consentirgli di comprendere e di valutare tutte le conseguenze dell'accordo.

Le clausole del contratto che difettano di chiarezza e di comprensibilità possono essere sottoposte al vaglio del giudice al fine di farne accertare l'abusività. La mancanza di un significato certo della pattuizione contrattuale può comportare, di per sé, la sanzione della nullità: in pratica, è come se non fosse mai stata scritta.

Nei testi dei contratti di mutuo si ravvisano spesso clausole che risultano oscure a chi è privo di approfondite conoscenze in campo finanziario, ma hanno un significato certo e preciso per l'interprete che possiede tali nozioni: è stato rilevato, a questo proposito, che la comprensibilità deve essere valutata con riferimento alle conoscenze di un consumatore medio e non, invece, a quelle di un esperto di un determinato settore<sup>31</sup>.

---

*professionale non faccia riferimento a tale responsabilità, posto che essa si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale e sulle norme che disciplinano tale rapporto privatistico".*

<sup>30</sup> Nel senso della responsabilità del notaio anche in caso di atto viziato dalla nullità prevista all'art. 36 cod. consumo si è espresso: PASSAGNOLI G., *Responsabilità notarile, nullità relativa e clausole vessatorie*, in *Rivista di diritto privato*, 2001, p. 470 s.

<sup>31</sup> Così, ad esempio, la Corte Giust. UE, 13.7.2023, C-265/22, secondo cui "una clausola che preveda, nell'ambito di un contratto di mutuo ipotecario, una remunerazione di tale mutuo mediante interessi calcolati sulla base di un tasso variabile con riferimento a un indice ufficiale, il requisito di trasparenza deve essere inteso nel senso che impone, in particolare, che un consumatore medio, normalmente informato e ragionevolmente attento e avveduto, sia posto in grado di comprendere il funzionamento concreto della modalità di calcolo di tale tasso e di valutare in tal modo, sul fondamento di criteri precisi e intelligibili, le conseguenze economiche, potenzialmente significative, di una tale clausola sulle sue obbligazioni finanziarie. Il giudice nazionale deve verificare non solo il contenuto delle informazioni fornite dal mutuante nell'ambito della negoziazione del contratto di mutuo in discussione, ma altresì il fatto che i principali elementi relativi al calcolo dell'indice di riferimento siano facilmente accessibili, grazie alla loro pubblicazione".

## 2.5 Rassegna delle clausole "potenzialmente" vessatorie

La rassegna che segue riguarda le principali clausole sospette di vessatorietà contenute nei testi dei mutui bancari e nei capitolati allegati: l'obiettivo è di evidenziare, in particolare, gli eventuali profili di abusività dovuti alla presenza di regole negoziali che comportano, a carico del mutuatario, un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

Va sin da subito rilevato, tuttavia, che molti testi contrattuali oggi non presentano più i profili di vessatorietà che sino a qualche anno fa si riscontravano: sul tema delle clausole abusive nei contratti di mutuo, infatti, sono da tempo intervenuti le Associazioni dei consumatori, il Consiglio Nazionale del Notariato e l'A.B.I. ed il lavoro congiunto di questi enti ha contribuito notevolmente alla revisione di quei testi alla luce delle norme in materia consumeristica.

Prima di procedere nell'analisi, inoltre, è opportuno segnalare nuovamente che il giudizio di abusività di una clausola è soltanto "potenziale" in quanto l'accertamento della vessatorietà non può essere fatto in astratto, ma deve essere fondato sulla concreta valutazione del complessivo regolamento negoziale<sup>32</sup>.

Anche le clausole elencate all'art. 33 cod. cons., per le quali opera una presunzione di legge di abusività, possono sfuggire alla nullità, se la banca riesce a provare al giudice che le restanti disposizioni contrattuali sono idonee a controbilanciarne lo squilibrio, oppure che la vessatorietà è esclusa dalle circostanze che hanno accompagnato la conclusione del contratto.

Per altro verso possono riscontrarsi pattuizioni, pur non sono incasellabili nell'elenco dell'art. 33 cod. cons, che risultano in concreto abusive.

### 2.5.1 Il divieto del diritto di accollare il mutuo a terzi

L'**accollo** è il contratto mediante il quale il debitore e un terzo si accordano affinché questi assuma il debito del primo (art. 1273 cod. civ.).



*"È vietato l'accollo del mutuo, salvo espresso consenso della banca, la quale potrà prestarlo a suo insindacabile giudizio".*

La clausola – qual è quella riportata nell'esempio – che nega al mutuatario la possibilità di ricorrere all'accollo del debito derivante dal mutuo, gli impedisce, in pratica, di accordarsi con un altro soggetto che si impegna a pagare, al suo posto, le rate del finanziamento.

Il divieto comporta una restrizione alla libertà contrattuale del mutuatario: di conseguenza, confligge con un principio cardine dell'ordinamento, quello dell'autonomia contrattuale, in forza del quale ciascuno ha la facoltà di regolare

---

<sup>32</sup> La precisazione qui esposta non verrà ripetuta nell'analisi delle varie clausole, dandosi per acquisito che nel prosieguo l'utilizzo del termine "vessatorio" non significa che si debba necessariamente concludere in tal senso.

liberamente i propri interessi<sup>33</sup>. La clausola risulta, dunque, abusiva ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lett. t), cod. consumo, che sancisce una presunzione di vessatorietà per le pattuizioni che prevedono restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi.

L'accollo viene in particolare rilievo in tema di mutuo, poiché può accadere che un mutuatario, impegnato nella restituzione delle rate di un finanziamento stipulato per l'acquisto della propria abitazione, abbia necessità di vendere l'immobile. In questo caso è possibile che il compratore dell'immobile, invece di pagare il prezzo per intero al venditore, si accordi con lui per l'accollo del mutuo: a questo fine corrisponderà una parte del prezzo e si accollerà, per la restante parte, l'obbligo di pagare le rate ancora dovute all'istituto mutuante. Se, però, il contratto di finanziamento a suo tempo concluso dal venditore/mutuatario prevede una clausola del tenore di quella in esame, che appunto vieta l'ipotesi dell'accollo del debito a un terzo, l'operazione non potrà essere fatta<sup>34</sup>.

I contratti più recenti, tuttavia, non vietano più il ricorso all'accollo, ma spesso è inserita nelle condizioni generali di contratto una clausola che riserva alla banca la facoltà di consentire solo l'accollo cosiddetto cumulativo.



*"In ogni caso, l'eventuale adesione della banca all'accollo non produce liberazione del debitore originario, salvo specifica dichiarazione della banca stessa ai sensi dell'art. 1273, secondo comma, cod. civ."*

Se la banca non dichiara di "liberare" il mutuatario originario (nel caso sopra visto, il venditore), questi resta comunque obbligato insieme all'accollante (dunque, con il compratore), cioè rimane obbligato in solido.

Ciò significa che l'istituto mutuante potrà rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro per ottenere il pagamento di quanto dovuto.

La clausola che prevede l'accollo cumulativo non presenta, a differenza di quella che vieta l'accollo, profili di vessatorietà.

È frequente, inoltre, la clausola con la quale la banca si riserva il diritto di aderire all'accollo concluso tra mutuatario e terzo.



*"In ogni caso la banca ha la facoltà di aderire all'accollo che le è stato comunicato (art. 1273, primo comma, cod. civ.)"*

Se la banca non aderisce all'accollo, l'accordo resterà efficace esclusivamente tra le parti (accollato e accollante) e l'unico soggetto obbligato rimarrà il mutuatario originario.

Se invece aderisce<sup>35</sup>, l'istituto mutuante avrà la possibilità di agire per il pagamento direttamente nei confronti dell'accollante.

---

<sup>33</sup> Salvo che sia motivato dal fatto che il mutuo è stato contratto a condizioni particolari in funzione di specifiche qualità soggettive del mutuatario (ad esempio, questi è un dipendente dell'istituto di credito, oppure appartiene ad una categoria che ha stipulato una convenzione con la banca stessa).

<sup>34</sup> Se lo facesse rimarrebbe comunque esposto direttamente verso la banca e comunque porrebbe in essere un inadempimento contrattuale dal quale potrebbero scaturire altre conseguenze.

<sup>35</sup> Si parla in questo caso di accollo esterno (a differenza di quello interno che si ha quando il creditore non aderisce al patto tra il debitore e il terzo). Una importante conseguenza, nel caso di accollo esterno, è stabilita all'art. 1273, comma 4, cod. civ., secondo cui il terzo accollante potrà opporre al creditore accollatario le eccezioni fondate sul contratto in base al quale è avvenuto l'accollo; ad

### 2.5.2 Le clausole che consentono alla banca di modificare le condizioni economiche del contratto senza un giustificato motivo

Si legge in alcuni casi nei contratti di mutuo:



*"La parte mutuataria approva specificatamente che, nel periodo di durata del finanziamento, possono variare in senso a lei sfavorevole gli oneri relativi alle spese riportate nelle relative tabelle allegate"*

oppure:

*"La banca si riserva la facoltà di modificare le condizioni economiche applicate al presente mutuo e, precisamente: i tassi di interesse corrispettivi e quelli di mora nel rispetto dei parametri contrattualmente stabiliti, nonché le spese/compensi previsti dal contratto per l'istruttoria, di carattere amministrativo, per l'assicurazione dell'immobile ipotecato contro i danni per incendio ecc. ... Il mutuatario approva specificatamente tale facoltà della banca".*

Queste clausole, che attribuiscono alla banca il diritto di modificare unilateralmente alcuni elementi del contratto, sono da considerarsi vessatorie?

La variazione di un elemento del contratto è del tutto legittima quando si tratta di mutui a tasso variabile o misto e la modifica riguarda l'ammontare dell'interesse e, conseguentemente, della rata da pagare. Infatti, la clausola che rapporta il tasso a un determinato parametro, come l'Euribor, implicherà variazioni degli interessi: in questo caso si è al di fuori del tema delle modificazioni unilaterali, dato che si tratta di una variazione concordata dalle parti, specificamente ancorata a un parametro obiettivo (ossia non controllato dalla banca) e della quale il cliente risulta essersi preventivamente assunto il rischio.

Diversi, invece, sono i casi in cui – come si evince dalle clausole citate – la variazione riguarda altri elementi del contratto come, ad esempio, le spese per l'incasso delle rate, per l'istruttoria, per la perizia o l'assicurazione, per l'invio di documenti, per la cancellazione dell'ipoteca, o ancora l'ammontare per il recesso anticipato.

Le pattuizioni richiamate creano un grave squilibrio tra le parti e ciò non solo con riferimento ai contratti del consumatore.

E infatti l'art. 118 TUB, con riferimento a tutti i contratti bancari di durata, prevede che gli istituti di credito possono modificare unilateralmente il contenuto dell'accordo originario solo in presenza di un "giustificato motivo".

Inoltre, la facoltà di modificare le condizioni contrattuali è assoggettata, a pena di inefficacia della stessa variazione, a una particolare disciplina: l'ipotesi deve essere prevista nel contratto con specifica approvazione del cliente.

---

*esempio, qualora la parte acquirente di un contratto di vendita si accolli il mutuo dell'alienante quale pagamento del prezzo, e l'alienante si riveli successivamente inadempiente (perché, in ipotesi, non gli consegna il bene) l'accollante è legittimato ad opporre al creditore l'eccezione di inadempimento.*

C'è poi l'obbligo, quando la banca intende procedere alla modifica, di preavvisare per iscritto l'altro contraente, evidenziandogli la variazione con la formula: "*Proposta di modifica unilaterale del contratto*"; il cliente può sempre recedere dal contratto nel caso in cui non voglia accettare la variazione.

Nell'ordinamento giuridico, infatti, vige un principio generale secondo cui il contratto è vincolante tra le parti: il suo contenuto, di norma, può essere modificato solo attraverso un successivo accordo; un contraente non lo può fare unilateralmente, cioè senza l'assenso dell'altro.

Con riferimento ai contratti di mutuo conclusi dai consumatori, la clausola con la quale si prevede la facoltà della banca di modificare unilateralmente, a sfavore del mutuatario, gli oneri finanziari dell'operazione, senza alcuna individuazione o specificazione, dei giustificati motivi che consentirebbero di procedere alla variazione (e senza una idonea informazione) è da considerarsi vessatoria e senza effetti<sup>36</sup>.

### 2.5.3 Scritture contabili della banca ed efficacia di "piena prova"

I giudici hanno censurato le clausole inserite nei contratti fra banca e consumatori con le quali si stabilisce che le risultanze delle scritture contabili (estratti conto) dell'istituto di credito fanno piena prova, per la determinazione di quanto dovuto, nei confronti del cliente.



*"I libri e le scritture contabili della banca fanno piena prova in qualsiasi sede nei confronti della parte finanziata e dei garanti, loro successori o aventi causa"*

oppure:

*"Mutuatario e garanti dichiarano di accettare pienamente le risultanze delle scritture della banca mutuante e rinunciano ad ogni eccezione in contrario"*

o ancora:

*"Gli estratti del conto corrente sul quale vengono periodicamente addebitate le rate, le registrazioni, e in generale le risultanze contabili della banca relative al finanziamento, salvo il caso di errore manifesto, fanno sempre prova, in qualsiasi sede e ad ogni effetto, del credito per capitale e interessi, anche di mora, tasse, imposte, spese, oneri e accessori verso la parte mutuataria".*

---

<sup>36</sup> Ad esempio, non costituirebbe "giustificato motivo" il generico rinvio – nel contratto – a "proprie necessità organizzative" oppure al solo "rispetto delle prescrizioni del TUB": si tratterebbe di formule troppo vaghe che finirebbero per rendere legittima qualsiasi successiva determinazione unilaterale della banca e dunque comporterebbe un grave squilibrio a danno del consumatore. Cfr. Cass. civ., 21.5.2008, n. 13051.

Una nota del Ministero dello Sviluppo economico del 21 febbraio 2007, n. 5574 ha pure precisato che il cliente deve essere informato in modo sufficientemente preciso riguardo il giustificato motivo sotteso alla variazione disposta dalla banca.

Generalmente le banche indicano, quali ragioni di carattere economico che giustificano una modifica delle condizioni contrattuali, le fluttuazioni di mercato, l'aumento dei costi, i cambiamenti di politica commerciale, i mutamenti del contesto regolamentare oppure degli assetti strutturali dei gruppi bancari, le modificazioni normative e le decisioni di politica monetaria, quest'ultime peraltro espressamente previste all'ultimo comma dell'art. 118 TUB.

Attraverso queste clausole la banca cerca di attribuire ai documenti di sua provenienza una speciale "attendibilità" così da poter essere facilitata, nel corso di un eventuale giudizio, nel provare l'esatto ammontare delle somme vantate nei confronti del mutuatario; nel contempo ciò rende più difficoltoso per il cliente dimostrare il contrario.

Infatti, "piena prova" significa capacità della prova di formare da sola il convincimento del giudice (che comunque resta libero di non considerarla nella decisione del caso); quanto all'espressione "prova legale", questa conferisce al documento l'efficacia di una prova vincolante per il giudice, tale da non lasciare margine al giudice per una libera valutazione del documento.

La vessatorietà delle clausole richiamate consisterebbe nel limitare i mezzi di prova utilizzabili in un eventuale processo.

Sono intervenute, sul punto, sia la Banca d'Italia, sia l'ABI: la prima, con provvedimento n. 12 del 3 dicembre 1994, ha ordinato alle banche l'eliminazione dai moduli contrattuali delle clausole che "dispongono che le risultanze dei libri e/o scritture contabili della banca fanno prova nei confronti del cliente"; e la seconda, con la circolare n. 739 del 3 febbraio 1995, si è uniformata a tali prescrizioni.

#### 2.5.4 Le clausole in tema di risoluzione per inadempimento

I principali strumenti che comportano, per la banca, il diritto di ottenere la restituzione anticipata della somma data in prestito sono: la risoluzione per inadempimento (spesso nella sua variante di clausola risolutiva espressa); la decadenza, del debitore, dal beneficio del termine; e (nascosto sotto le spoglie delle due ipotesi appena dette), il recesso da parte dell'istituto di credito.

Spesso queste misure sono richiamate nel contratto tutte assieme, così che non è chiaro quali siano i presupposti che li determinano.



Si potrebbe trovare, ad esempio, in qualche contratto:

*"Si produrrà la risoluzione qualora la parte mutuataria non adempia al pagamento anche di una sola rata entro 180 giorni dalla scadenza della stessa, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1186 e 1819 cod. civ."*

La risoluzione viene in questo modo a confondersi con lo strumento della decadenza dal beneficio del termine prevista all'art. 1186 cod. civ. In virtù del principio di trasparenza, invece, le differenze dei meccanismi attraverso i quali i due istituti operano dovrebbero essere chiare al cliente.

Vediamo meglio di cosa si tratta.

**Risoluzione** significa scioglimento del rapporto contrattuale. L'ipotesi della risoluzione per inadempimento si verifica nei casi di mancata o non corretta esecuzione della prestazione (artt. 1218 e 1453 cod. civ.), ossia quando il debitore non paga o effettua un pagamento irregolare, non rispettando le modalità e i termini prefissati. Il venir meno del vincolo può essere dichiarato dal giudice (si parla, a questo proposito, di **risoluzione "giudiziale"**), oppure può verificarsi automaticamente, a prescindere dalla pronuncia di un giudice (**risoluzione cosiddetta "di diritto"**).

Nel primo caso la controparte, convenuta in giudizio, potrà opporre (a colui che chiede lo scioglimento del rapporto) che non si tratta di un inadempimento così grave da giustificare la risoluzione: per il codice civile, infatti, il contratto può essere risolto solo se l'inadempimento riveste una particolare importanza alla luce dell'interesse che l'altra parte ha riposto nella corretta esecuzione delle obbligazioni che discendono dal contratto (art. 1455 cod. civ.); il giudice accoglierà la domanda di risoluzione solo in presenza di un inadempimento rilevante.

Ma spesso la banca prevede nel contratto un meccanismo di risoluzione di diritto attraverso l'inserimento delle clausole risolutive espresse: il contratto si risolverà se una determinata obbligazione non verrà adempiuta dal mutuatario secondo le modalità stabilite; verificandosi l'inadempimento, in sostanza, il contratto si scioglie automaticamente (ossia, senza che occorra andare davanti a un giudice), quando la parte interessata dichiara all'altra che intende avvalersi della clausola risolutiva (art. 1456 cod. civ.). In questo modo la banca stabilisce a priori la valutazione circa l'importanza dell'inadempimento del mutuatario che legittima lo scioglimento del rapporto contrattuale e riesce a sottrarre al giudice il sindacato relativo a tale valutazione.



Attenzione: il TUB prevede una importante disposizione in tema di risoluzione; si tratta del 2° comma dell'art. 40, del quale si è già detto nel capitolo I, al Paragrafo 10. Le clausole che tentano di aggirare questa disposizione, sancendo la rilevanza – ai fini della risoluzione – di ritardi di pagamento dalla durata inferiore a 180 giorni (o di un numero di pagamenti effettuati in ritardo inferiore a 7) sono dunque da considerarsi illegittime.

Inoltre, non può costituire causa di risoluzione del contratto di mutuo per inadempimento il verificarsi di eventi che non dipendono dal mutuatario, bensì sono posti in essere da soggetti terzi, estranei al rapporto contrattuale tra banca e mutuatario. Si pensi a clausole come quelle che seguono.



*"Il contratto si risolverà automaticamente per inadempimento nel caso in cui il mutuatario subisca protesti, decreti ingiuntivi, domande giudiziali o ipoteche giudiziali"*

oppure:

*"La banca ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., qualora: la parte finanziata subisca protesti o ... sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale"*

o ancora:

*"La Banca potrà ritenere risolto il contratto di mutuo ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. ... qualora si verifichi anche uno solo dei seguenti eventi:*

- *l'inizio di atti pregiudizievoli da parte di terzi e a carico dell'obbligato/i principale/i e/o coobbligato/i;*
- *l'iscrizione di ipoteche e/o diritti di prelazione sui beni oggetto del presente contratto;*
- *il subire anche un solo protesto o procedimento conservativo od esecutivo a carico dell'obbligato/i e coobbligato/i".*

Questo tipo di clausole prevedono la risoluzione del mutuo a prescindere da un inadempimento del mutuatario, facendo riferimento a situazioni non connesse a suoi comportamenti.

Il fatto che il mutuatario subisca un protesto, o gli sia notificato un decreto ingiuntivo, o venga iscritta un'ipoteca giudiziale a suo sfavore, sono tutti eventi che possono allarmare la banca, ma non possono legittimare, di per sé, la risoluzione.

Le clausole del tenore di quelle sopra richiamate, dunque, sono da ritenersi vessatorie ai sensi dell'art. 33, comma 2, cod. cons. In particolare, si tratta di ipotesi riconducibili alle clausole, presunte abusive, di cui alle lettere t), poiché il mutuatario-consumatore non potrà opporre in giudizio l'eccezione di irrilevanza, ad esempio, del protesto subito, e g), poiché attribuiscono, unicamente alla banca, la facoltà di recesso dal contratto, esercitabile a sua discrezione.

E ancora, le clausole che seguono non sono vincolanti:



*"Il contratto si risolverà automaticamente qualora non sia adempiuta anche una sola delle obbligazioni derivanti dal presente contratto di mutuo"*

oppure:

*"Tutti gli obblighi posti a carico della parte mutuataria, nel contratto e nel capitolato, hanno carattere essenziale e la loro violazione dà luogo alla risoluzione del contratto di mutuo, senza necessità di preavviso, di costituzione in mora o di domanda giudiziale".*

Sudette clausole non indicano gli specifici casi di inadempimento che legittimano il ricorso alla risoluzione.

La clausola risolutiva espressa, infatti, non può riguardare genericamente tutte le obbligazioni del mutuatario, ma deve indicare le specifiche ipotesi di inadempimento dalle quali scaturisce lo scioglimento del rapporto. Le pattuizioni richiamate, dunque, sono prive di efficacia.

Sono anche illegittime le clausole che attribuiscono alle banche la facoltà di invocare la risoluzione per eventi che non risultano così gravi da giustificare il venir meno del contratto. Le clausole che stabiliscono lo scioglimento in caso di:

- mancato pagamento degli oneri tributari che dovrebbero ricadere sull'istituto mutuante ma sono traslati sul mutuatario con pattuizione apposita<sup>37</sup>
- vendita o concessione in locazione dell'immobile oggetto della garanzia ipotecaria
- mancata apertura di conto corrente apposito, presso la stessa banca mutuante, destinato appositamente ai pagamenti delle rate
- compimento di atti che a insindacabile giudizio della banca comportano la diminuzione del patrimonio del mutuatario

sono da considerarsi vessatorie in quanto comportano limitazioni della facoltà del mutuatario di proporre l'eccezione inerente alla carenza di importanza dell'inadempimento ai fini della risoluzione.

Attraverso queste clausole, infatti, il predisponente mira unicamente a sottrarre al sindacato del giudice (in via preventiva e in danno del mutuatario) la valutazione circa la gravità del presupposto dal quale scaturisce lo scioglimento del contratto.

---

<sup>37</sup> Vedi Paragrafo 2.5.8.

In caso di risoluzione, il mutuatario dovrà corrispondere le rate già scadute, con gli interessi di mora, nonché le rate non ancora scadute dalle quali dovranno essere decurtati gli interessi corrispettivi. In pratica, l'interesse di mora può trovare applicazione solo con riferimento alla quota del capitale<sup>38</sup>.

Le clausole che per l'ipotesi di risoluzione del contratto (dovuta a inadempimento del mutuatario) dovessero aggravare le conseguenze risarcitorie, ad esempio imponendo ulteriori interessi di mora sulle somme dovute, devono considerarsi illegittime.

### 2.5.5 La decadenza dal beneficio del termine

Per i principi generali in tema di obbligazioni il creditore non può pretendere la prestazione (e quindi ad esempio il pagamento delle rate) prima della scadenza (art. 1185 cod. civ.).

Il debitore, però, può perdere questo beneficio nell'ipotesi in cui venga a trovarsi in particolari condizioni (descritte dall'art. 1186 cod. civ), e cioè se: è divenuto insolvente, o ha diminuito, per fatto proprio, le garanzie che aveva date, o non ha dato le garanzie che aveva promesse.

In questi casi, il creditore può esigere immediatamente quanto dovutogli.

La banca che invoca la decadenza dal beneficio del termine del mutuatario ha diritto di esigere subito il pagamento di quanto ancora dovutole: se il mutuatario non provvede, si verificherà un "inadempimento" e decorreranno gli interessi moratori; l'istituto mutuante sarà dunque legittimato a ricorrere alla risoluzione del rapporto contrattuale.

A differenza di quanto avviene quando la banca si avvale del meccanismo della clausola risolutiva espressa, tuttavia, la banca potrà decidere di "riammettere in termini" il cliente, consentendogli di ripianare il debito attraverso una nuova rateizzazione<sup>39</sup>.

La prima osservazione da farsi è che tale rimedio può essere invocato dalla banca solo quando emerge un effettivo (anche se transitorio) quadro di dissesto patrimoniale del debitore.



*"La banca può esigere anticipatamente il rimborso del capitale mutuato nonché degli interessi non ancora corrisposti nel caso in cui il mutuatario*

---

<sup>38</sup> Lo scioglimento del rapporto contrattuale per inadempimento del mutuatario comporta l'obbligo, a carico di quest'ultimo, di "provvedere, oltre al pagamento integrale delle rate già scadute (non travolte dalla risoluzione, che non opera retroattivamente nei contratti di durata, quali il mutuo), alla immediata restituzione della quota di capitale ancora dovuta, ma non al pagamento degli interessi conglobati nelle semestralità a scadere, dovendosi invece calcolare, sul credito così determinato, gli interessi di mora ad un tasso corrispondente a quello contrattualmente pattuito, se superiore al tasso legale, secondo quanto previsto dall'art. 1224, comma 1, cod. civ.": Cass. civ., Sez. Un., 19.5.2008, n. 12639 (vedi anche Paragrafo 1.9).

<sup>39</sup> Verificandosi un'ipotesi che legittima la decadenza, la banca dovrebbe invocarla assegnando al mutuatario un termine per la restituzione di quanto dovuto (allo scadere di questo termine potrebbero scattare gli interessi di mora, ex art. 1219, comma 2, n. 3, cod. civ.). Il lasso temporale assegnato consentirebbe di verificare l'effettivo inadempimento alla banca, che potrebbe di conseguenza decidere se riammettere in termini il debitore (ipotesi - questa - che è preclusa nel caso della risoluzione immediata che si verifica quando la banca si avvale della clausola risolutiva espressa); cfr., FAUSTI P.L., *Il mutuo*, Napoli, 2004, p. 215.

*subisca protesti, decreti ingiuntivi, pignoramenti, domande giudiziali o ipoteche giudiziali”*

oppure:

*“Oltre che nei casi di insolvenza, la banca potrà esigere l'immediata prestazione, ai sensi degli artt. 1186, 1819, 1820 e 2743: ... quando la parte mutuataria o la parte garante siano state dichiarate fallite o siano comunque sottoposte a procedure concorsuali, quando subiscano protesti, quando sia stata promossa esecuzione immobiliare, quando contro la parte mutuataria o i suoi garanti vengano esperite azioni esecutive di qualsiasi natura e tipo”.*

Anche per queste clausole valgono le considerazioni in tema di risoluzione (di cui al paragrafo 2.5.4). La levata di un protesto, o l'emissione di un decreto ingiuntivo a carico del mutuatario, anche se indicativi di una possibile perdita patrimoniale, non sono sufficienti, di per sé, a concludere per l'insolvenza del debitore e dunque a legittimare la decadenza.

Una clausola che consentisse di tener conto di eventi estranei al rapporto tra la banca e il cliente, senza prevedere una valutazione circa la concreta capacità di tali eventi di determinare un vero e proprio stato di dissesto del mutuatario, sarebbe illegittima.

In particolare, risulterebbe abusiva ai sensi della lett. t), 2° comma, art. 33, cod. cons., poiché verrebbe a sancire a carico del consumatore/mutuatario pesanti limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni (che riguarderebbero, in questo caso, la dimostrazione dell'irrelevanza del protesto o del decreto ingiuntivo ai fini dell'insolvenza).

A maggior ragione risultano abusive le clausole che stabiliscono la decadenza dal beneficio del termine per eventi che non mostrano alcun tipo di collegamento con una, sia pur potenziale, situazione di insolvenza del mutuatario, o sono del tutto generiche: ciò in quanto attribuirebbero alla banca la facoltà (unilaterale) di recedere dal mutuo a suo insindacabile giudizio. Da qui, la vessatorietà, sempre ai sensi delle lettere g) e t), 2° comma, art. 33, cod. cons., di clausole del seguente tenore:



*“Il mutuatario decade dal beneficio del termine (di cui all'art. 1186 cod. civ.) in caso di mancato immediato avviso alla banca, con lettera raccomandata, di ogni cambiamento di domicilio”*

oppure:

*“Oltre che nei casi di insolvenza, la Banca potrà esigere l'immediata prestazione, ai sensi degli artt. 1186, 1819, 1820 e 2743, quando la parte mutuataria o la parte garante si siano resi inadempienti nei confronti della banca per altre obbligazioni”.*

E ancora, si riscontra l'inserimento nei contratti dello strumento della decadenza dal beneficio del termine al fine di eludere l'art. 40, comma 2, TUB<sup>40</sup>, cioè per ipotesi di ritardi (nel pagamento delle rate) tali da non giustificare il venir meno del rapporto.

---

<sup>40</sup> Vedi paragrafi 1.10 e 2.5.4.



Ad esempio:

*"Il ritardato pagamento, oltre il trentesimo giorno dalla scadenza, anche di una sola rata, sarà motivo, a giudizio della banca, per invocare la decadenza dal beneficio del termine di cui all'art. 1186 cod. civ."*

Ammettere questo tipo di clausola significherebbe vanificare l'imperatività delle norme del TUB.

### 2.5.6 Le clausole in tema di ipoteca



*"In deroga a quanto disposto dall'art. 2911 cod. civ., è facoltà della banca di pignorare beni mobili e immobili diversi da quelli concessi in ipoteca, indipendentemente dal pignoramento dei beni immobili ipotecati"*.

Questo tipo di clausola comporta una limitazione, per il mutuatario, della facoltà di opporre eccezioni alla banca, ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. t), cod. cons.

In particolare, l'eccezione riguarderebbe la possibilità di avvalersi della regola dettata dal codice civile all'art. 2911 a proposito dei beni gravati da pegno o ipoteca: *"Il creditore che ha pegno su beni del debitore non può pignorare altri beni del debitore medesimo, se non sottopone a esecuzione anche i beni gravati dal pegno. Non può parimenti, quando ha ipoteca, pignorare altri immobili, se non sottopone a pignoramento anche gli immobili gravati dall'ipoteca"*.



*"La cancellazione, la riduzione, la restrizione dell'ipoteca non potrà essere richiesta se non dopo che siano trascorsi due anni dall'estinzione anticipata o un anno dall'estinzione alla scadenza contrattuale, sempre che non siano intervenute procedure concorsuali a carico del mutuatario"*.

Le clausole che – come quella sopra indicata – sono volte a limitare il potere di chiedere la cancellazione dell'ipoteca, pur avendo il debitore regolarmente adempiuto agli obblighi restitutori verso la banca (o quelle che, addirittura, ne rimettono l'esecuzione alla volontà discrezionale del creditore) sono invalide.

Esse tradiscono la funzione principale dei contratti in esame: la valorizzazione della proprietà fondiaria. La permanenza del vincolo ipotecario, infatti, riduce inevitabilmente il valore del bene immobile. E le clausole in esame, peraltro, contraddicono il disposto di legge secondo cui il creditore che ha ricevuto il pagamento deve consentire la liberazione dei beni dalle garanzie reali date per il credito e da ogni altro vincolo che comunque ne limiti la disponibilità (art. 1200 cod. civ.).

Al tempo stesso i disposti contrattuali in esame si traducono in una restrizione della libertà contrattuale del mutuatario nei suoi rapporti con i terzi<sup>41</sup>: la presenza dell'ipoteca (anche se relativa a un debito ormai estinto) riduce in modo rilevante la commerciabilità dell'immobile. Da qui, la vessatorietà ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. t), cod. cons.

---

<sup>41</sup> Vedi paragrafo 2.5.1.

Ma soprattutto, a proposito di cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia delle obbligazioni a carico del mutuatario, è stata introdotta con il "Bersani bis" (l. n. 40/2007) una regola ora contenuta nell'art. 40-bis TUB, secondo cui l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da un contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento<sup>42</sup> "si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita"<sup>43</sup>.

Dunque, dopo aver pagato interamente il mutuo contratto con una banca (o una società finanziaria o un ente previdenziale obbligatorio), l'ex mutuatario, per avere la piena disponibilità del proprio immobile, non dovrà più farsi carico di adempimenti e di pagare l'onorario del notaio. L'ipoteca si estinguerà automaticamente una volta completato il pagamento del mutuo.

Questa previsione priva di significato la clausola in discussione.

L'estinzione avviene ex lege e la banca è tenuta a rilasciare al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e a trasmettere all'Agenzia del territorio la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data e ciò senza alcun onere per il cliente.

### **2.5.7 Le limitazioni alle facoltà del mutuatario in relazione all'immobile dato in garanzia**

Possono poi venire in rilievo le clausole con le quali si vieta la vendita dell'immobile concesso in garanzia o comunque se ne inibisce l'uso in modo rilevante.



*"La banca ha la facoltà di risolvere il contratto, ex art 1456 cod. civ., in caso di vendita dell'immobile nel corso dei primi tre anni dalla stipula del contratto di mutuo, senza il consenso della banca".*

Una clausola di questo genere è vessatoria (ex art. 33, 2° comma, lett. t), cod. consumo) per limitazione della libertà contrattuale del mutuatario con i terzi<sup>44</sup>: il divieto di vendere l'immobile, infatti, non è giustificato da un interesse dell'istituto di credito meritevole di tutela.



*"Alla parte finanziata (o all'eventuale terzo datore di ipoteca, loro eredi o aventi causa) è fatto obbligo di:*

---

<sup>42</sup> Quando si acquista un appartamento direttamente dall'impresa costruttrice al compratore può essere proposto, in luogo del pagamento dell'intero prezzo, l'accollo di una parte del mutuo ipotecario a sua volta stipulato dal costruttore. In questo caso è bene che l'acquirente si accerti, prima di accettare l'accollo, che la banca abbia provveduto a frazionare tra le diverse unità abitative il mutuo originariamente stipulato per lo stabile. L'atto notarile di frazionamento e l'avvenuto deposito della nota ipotecaria presso la Conservatoria dei registri immobiliari valgono a garantire l'acquirente. In questo modo l'acquirente sarà tenuto a pagare alla banca esclusivamente la quota di mutuo che si è accollato ed eviterà il rischio che, in caso d'inadempimento dell'impresa nella restituzione della somma presa in prestito, sia chiamato a rispondere in solido con questi (e/o con altri acquirenti) per il residuo, complessivo, debito dovuto sull'intero stabile.

<sup>43</sup> La durata dell'ipoteca iscritta a garanzia del contratto di mutuo, dunque, non è più ventennale (come dispone dall'art. 2847 cod. civ.), ma diventa così di durata variabile, poiché collegata alla durata del finanziamento.

<sup>44</sup> La facoltà di disporre liberamente delle cose è espressione dello stesso diritto di proprietà, per cui il proprietario, in forza dell'art. 832 cod. civ., ha il diritto di godere e di disporre (ossia, ad esempio, di alienare) del proprio bene.

- *astenersi dal locare, in tutto o in parte, gli immobili ipotecati senza il consenso della banca*
- *non cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente, in tutto o in parte, i canoni provenienti dalla locazione degli immobili ipotecati*
- *di non alterare la condizione giuridica degli immobili ipotecati e in particolare di non costituire servitù passive, né modificare o aggravare quelle eventualmente preesistenti”.*

La clausola riassume diverse ipotesi che, anche questa volta, sono limitative del principio dell'autonomia contrattuale del mutuatario (essa è dunque vessatoria, ex art. 33, 2° comma, lett. t), cod. cons.). La banca non può impedire che il debitore dia in locazione l'immobile, poiché ciò non pregiudica il suo diritto a che il bene oggetto di garanzia conservi il suo valore.

Un profilo di rilevanza della clausola potrebbe scorgersi solo nell'ipotesi di contratti di locazione di durata superiore a quella minima prevista dalla legge: in questo caso l'immobile potrebbe avere un valore di mercato inferiore e ciò pregiudicherebbe il ricavato di una eventuale vendita forzata (promossa a seguito dell'inadempimento del debitore).

Analogamente la banca non può impedire che il mutuatario che ha dato in locazione l'immobile riscuota i canoni: la clausola che disponesse in tal senso sarebbe dunque invalida.

E ancora, se è legittimo, per un verso, che la banca chieda di essere informata circa eventuali turbative nel possesso, o contestazioni del diritto di proprietà sul bene ipotecato avanzate da parte di terzi, per altro verso, l'istituto mutuante non potrà limitare la libertà contrattuale del mutuatario (pena la vessatorietà, ex art. 33, 2° comma, lett. t), cod. cons.) vietando la costituzione di servitù, o la modificazione di quelle eventualmente esistenti o, in generale, impedendo qualsiasi atto che comporti modifiche della condizione giuridica dell'immobile ipotecato.

### **2.5.8 L'accollo di tutti gli oneri tributari al mutuatario**



*"Tutte le imposte, tutti gli oneri fiscali, presenti e futuri, anche se accertati a nome della banca, saranno, salvo diversa inderogabile disposizione di legge, a carico esclusivo della parte mutuataria. ... Nel caso in cui, in ordine ai predetti oneri fiscali, la rivalsa trovasse impedimento per precise disposizioni di legge, la banca si riserva la facoltà di risolvere il contratto di mutuo”.*

È vessatoria una clausola, del tenore di quella sopra indicata, con cui l'istituto mutuante pone a carico del mutuatario tutti gli oneri tributari, diretti e indiretti, indistintamente. L'art. 8, comma 2, l. 212/2000 ammette l'accollo del debito di imposta (peraltro, senza la liberazione del contribuente originario): ma ciò non consente di salvare dal giudizio di vessatorietà, per evidente squilibrio dei reciproci diritti e doveri delle parti, la clausola con la quale si addossa al mutuatario, in modo generico, ogni tipo di imposta presente o futura.

### 2.5.9 Le clausole in tema di foro competente, giurisdizione e arbitrati

È vessatoria la clausola che stabilisce come foro competente a giudicare delle controversie che dovessero scaturire nel corso del rapporto contrattuale una località diversa da quella di residenza o di domicilio elettivo del mutuatario-consumatore: è l'art. 33, comma 2, lett. t) a stabilirlo.

Generalmente, in passato, la banca indicava quale foro competente quello della città ove aveva la propria sede. La clausola non è più presente nei contratti più recenti: ciò anche grazie all'intervento a sezioni unite della Corte di Cassazione (14669/2003) con cui si è affermato che le norme consumeristiche hanno introdotto, per le cause relative a contratti del consumatore, una competenza territoriale esclusiva del giudice del luogo di residenza (o domicilio elettivo) di quest'ultimo.

Le parti di un contratto possono stabilire che l'eventuale controversia che dovesse sorgere venga decisa dal giudice di un altro Stato. In questo caso, tuttavia, il ricorso a giurisdizioni straniere potrebbe comportare l'applicazione di norme che determinano, per il mutuatario, uno squilibrio significativo dei reciproci obblighi e diritti, di cui al 1° comma, art. 33, cod. cons. In tal caso la clausola di rinvio alla giurisdizione straniera risulterebbe invalida.

Sono altresì vessatorie le clausole che prevedono meccanismi alternativi al ricorso giurisdizionale – quale è, ad esempio, il ricorso ad arbitrati (rituali o irrituali) – senza garantire al mutuatario che l'organo richiamato abbia i requisiti previsti all'art. 141 cod. consumo<sup>45</sup>.

---

<sup>45</sup> Si ricorda, inoltre, che l'art. 141 cod. cons. sancisce, al comma 10, che il consumatore non può essere privato in nessun caso del diritto di adire il giudice competente qualunque sia l'esito della procedura di **composizione** extragiudiziale.

## Allegato A

### Glossario

#### **Accollo**

Accordo con il quale una persona (accollante) assume l'obbligo di pagare il debito di un altro soggetto (accollato); in sostanza, si impegna a estinguere il debito che l'accollato ha, a sua volta, verso il proprio creditore (accollatario).

**Adempimento (di una obbligazione)** Esecuzione della prestazione dovuta dal debitore; se l'a. avviene in modo esatto, ossia rispettando le modalità di tempo, luogo e quantità prescritte, estingue l'obbligazione. Il termine equivale al concetto di pagamento che si riferisce, più propriamente, alle sole "obbligazioni pecuniarie".

**Ammortamento** Modalità di estinzione del debito: le rate di a. sono le somme per il rimborso del mutuo (capitale e interessi). Nel "piano di a." sono indicate il numero, la scadenza, l'ammontare e la composizione delle rate nelle quali è suddiviso l'ammontare complessivo dovuto dal mutuatario alla banca.

Vedi anche la voce: **preammortamento**.

#### **Arbitrato**

Modalità di soluzione stragiudiziale di una controversia: che avviene cioè senza ricorso all'autorità giudiziaria ordinaria. Ha luogo mediante l'affidamento di un apposito incarico ad uno o più soggetti, terzi rispetto alla lite, detti arbitri, normalmente scelti dalle parti. La loro decisione è detta lodo: essa enuncia la soluzione del caso. La ragione del ricorso a questa forma di giustizia privata sta nella maggiore rapidità rispetto al processo ordinario e nella possibilità di sfuggire alle conseguenze fiscali proprie del processo ordinario.

L'arbitrato viene definito rituale quando il lodo assume forza vincolante analoga a quella di una sentenza (propria del procedimento giurisdizionale ordinario); se l'arbitrato è irrituale, invece, la decisione assume l'efficacia di un contratto.

#### **Assicurazione (contro i danni)**

Contratto col quale l'assicuratore, verso pagamento di un premio, si obbliga a rivalere l'assicurato, entro i limiti convenuti, del danno ad esso prodotto da un sinistro.

**Autonomia contrattuale** Principio in forza del quale la legge riconosce ai privati il potere di auto-determinare, cioè di decidere liberamente, con un proprio atto di volontà, di costituire, regolare o estinguere un rapporto giuridico patrimoniale. In sostanza i privati possono, in virtù del principio dell'a.c., disporre dei propri beni (vendendoli, donandoli, ecc.) e possono obbligarsi nei confronti di altri soggetti ad eseguire determinate prestazioni.

#### **Atto (giuridico)**

Comportamento consapevole e volontario dal quale scaturiscono determinati effetti giuridici.

#### **Atto pubblico**

Documento redatto (con le formalità richieste dalla legge) da un notaio (o altro pubblico ufficiale), che fa piena prova – fino a querela di falso – della provenienza dell'atto da colui che l'ha formato, nonché delle dichiarazioni rese dalle parti e degli altri fatti che egli attesta avvenuti in sua presenza o da lui compiuti. In sostanza questa particolare forma del contratto fa sì che le dichiarazioni delle parti in esso

contenute siano vere e sicure, e smentibili solo attraverso una sentenza del giudice ordinario, ottenuta a seguito di un giudizio civile.

### **Avente causa**

Soggetto che acquista un diritto da un altro soggetto, detto "dante causa".

### **Azione**

Termine che fa riferimento all'agire in giudizio, ossia al promuovere un procedimento giudiziale per ottenere una sentenza sfavorevole a un altro soggetto.

### **Bene**

Cose che possono formare oggetto di diritti: in pratica, ciò che arreca utilità ed è suscettibile di appropriazione da parte dell'uomo.

### **Bene fungibile**

Bene sostituibile indifferentemente con un altro, come ad esempio, tot. Kg di grano, o tot. Watt di energia elettrica. Le cose prodotte in serie, delle quali non esiste un unico esemplare, sono fungibili perché sono sempre sostituibili l'una all'altra.

### **Bene immobile**

Immobile è il bene che risulta incorporato al suolo, come un palazzo, un appartamento, un garage, o lo stesso terreno. Oltre ai terreni, si tratta, essenzialmente, degli edifici (palazzi, appartamenti, box, ecc.).

### **Bene mobile**

Sono considerati beni mobili, per esclusione, tutti i beni non immobili (in sostanza, tutti gli oggetti spostabili da un luogo all'altro senza che ne risulti alterata la struttura e la destinazione (come un'automobile, un libro, un quadro).

### **Cessione (del credito)**

Atto che comporta il trasferimento del diritto di credito di un soggetto (ad esempio, il diritto alla riscossione delle rate da parte della banca mutuante) a un terzo (detto cessionario).

### **Clausola risolutiva espressa**

Clausola con la quale i contraenti convengono espressamente che il contratto si risolverà se una determinata obbligazione non sarà adempiuta secondo le modalità prestabilite (vedi anche: **risoluzione**).

### **Clausola compromissoria**

Le parti di un contratto possono decidere al momento stesso della stesura dell'accordo di affidare (in gergo, deferire) la soluzione delle eventuali controversie che dovessero sorgere dal rapporto contrattuale ad un collegio arbitrale: la clausola con la quale enunciano questa volontà prende il nome di clausola compromissoria (vedi anche la voce **arbitrato**).

### **Compensazione**

Modo di estinzione delle obbligazioni che si verifica, a determinate condizioni, quando fra due soggetti intercorrono rapporti obbligatori reciproci: se il soggetto creditore in un rapporto è al tempo stesso debitore, sempre nei confronti di un medesimo soggetto, e viceversa, i due rapporti possono venire meno senza bisogno che entrambi provvedano ai rispettivi pagamenti. Solitamente la banca inserisce nelle "condizioni generali di contratto di mutuo" una clausola che prevede la

compensazione: ciò le consente di incamerare direttamente, in caso di inadempimento del mutuatario, quanto la parte finanziata ha eventualmente in deposito presso la banca stessa.

### **Conclusione (di un contratto)**

Raggiungimento e definizione di un accordo (solitamente si usa il termine stipulazione quando si fa riferimento ai contratti che si concludono in forma scritta). La conclusione del contratto, in pratica, indica il momento in cui si forma, ossia nasce il vincolo contrattuale.

### **Condizioni generali di contratto**

Clausole uniformi e standardizzate che un imprenditore utilizza nella stipulazione di un contratto con un rilevante numero di persone: ad esempio, banche, assicurazioni, imprese di trasporti e di somministrazione di servizi, predispongono solitamente contratti standard per disciplinare in modo uguale tutti i rapporti contrattuali di un determinato tipo con i loro utenti. Vi sono molte espressioni equivalenti rispetto a quella qui indicata: capitolato, contratto standard, o in serie, o di massa, o contratto-tipo, o condizioni generali di contratto, o ancora per adesione.

### **Consumatore**

Ai sensi della disciplina dettata dal Codice del Consumo (art. 3), per consumatore si intende la persona fisica che conclude un contratto per uno scopo estraneo all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta.

### **Conto corrente bancario**

Modalità di disciplina dei rapporti di debito-credito tra banca e cliente per mezzo del quale a una molteplicità di operazioni si sostituisce un unico debito o credito.

### **Contratto**

Accordo tra due (o più) soggetti per costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico patrimoniale.

### **Contratto di durata**

Contratto in cui almeno una delle prestazioni non si esaurisce in un'operazione o in un effetto istantaneo, ma si attua nel tempo (in modo continuativo, per i contratti c.d. a esecuzione continuata, come ad esempio la locazione per quanto riguarda la prestazione del locatore; oppure a intervalli di tempo, nei contratti a esecuzione periodica, come ad esempio nella fornitura di un servizio di manutenzione di un macchinario da eseguirsi ogni 6 mesi). Il mutuo è considerato un contratto di durata (vedi anche **Conclusione (di un contratto)** e **Condizioni generali di contratto**).

### **Copia autentica di un atto**

Copia di un documento che un pubblico ufficiale, ad esempio un notaio, dichiara essere identica – ossia conforme – all'originale.

### **Copia esecutiva di un atto**

Copia di un documento munita di cosiddetta formula esecutiva, attraverso la quale un pubblico ufficiale attesta che il documento prova con certezza l'esistenza di un diritto: il titolare del diritto potrà così procedere all'esecuzione forzata.

### **Credito, diritto di credito**

Diritto di ottenere una prestazione da un soggetto detto debitore: nel caso di obbligazioni pecuniarie, come quella di restituzione di capitale e di corresponsione

degli interessi assunta dal mutuatario, la prestazione ha ad oggetto una somma di denaro; dunque, il diritto di credito è il diritto della banca di ottenere dal mutuatario le somme che le spettano.

### **Dante causa**

Colui dal quale un soggetto ("avente causa") acquista un diritto a titolo derivativo (per atto tra vivi o, in caso di successione, *mortis causa*; in questo secondo caso il d.c. prende il nome di *de cuius*).

### **Decadenza dal beneficio del termine**

Ipotesi nella quale il debitore, che è tenuto ad adempiere entro un determinato termine, perde la possibilità di avvalersene, potendo il creditore agire per la riscossione anche prima della scadenza. Ciò si verifica quando l'affidabilità circa l'effettivo pagamento del debitore viene meno a causa di un sopravvenuto stato di insolvenza, oppure perché le garanzie che aveva dato sono diminuite o perché non dà quelle che aveva offerto al creditore.

### **Decreto ingiuntivo**

Ordine dato dal giudice al debitore di adempiere l'obbligazione assunta (ad esempio di pagamento di una somma di denaro) entro una determinata scadenza (normalmente 40 giorni). Trascorso tale termine, il decreto diventa esecutivo e si può procedere al pignoramento dei beni del debitore.

### **Diligenza (nell'adempimento)**

L'attenzione, la perizia e la prudenza che il debitore di una obbligazione deve avere nell'adempire (ossia nell'eseguire) la prestazione dovuta, in modo che l'interesse del creditore possa essere soddisfatto al meglio.

### **Domanda (giudiziale)**

Il processo civile viene attivato, di regola, solo con una domanda di parte, ossia si mette in moto attraverso il compimento di un atto che assume il nome di "domanda". Questo principio è stabilito sia nel codice civile (all'art. 2907) sia nella sede naturale della disciplina del processo, vale a dire nel codice di procedura civile (all'art. 99).

### **Domicilio, elezione di domicilio**

Luogo in cui un soggetto stabilisce la sede principale dei suoi affari e interessi; si distingue dalla residenza e dalla dimora che sono, rispettivamente, il luogo ove essa vive abitualmente, ovvero temporaneamente.

### **Eccezione**

Il soggetto chiamato in giudizio (c.d. convenuto) ha normalmente interesse a far respingere la domanda contro di lui rivolta dall'attore. Se deciderà di partecipare attivamente al processo, costituendosi in giudizio, potrà proporre le proprie "eccezioni", ossia potrà chiedere al giudice di respingere le istanze avversarie offrendogli la prova di fatti impeditivi, estintivi o modificativi del diritto preteso dall'attore.

### **Esecuzione forzata (processo esecutivo)**

Processo che il creditore può promuovere quando il debitore non adempie la prestazione dovuta: si traduce nella espropriazione dei beni del debitore al fine di venderli e soddisfare il credito di colui che ha promosso il giudizio.

**Facoltà**

Contenuto di situazioni soggettive attive: ad esempio, il diritto di proprietà su un bene privato ha ad oggetto la facoltà di godere del bene.

**Fideiussione**

Garanzia di tipo personale: il fideiussore è colui che, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui.

**Foro competente**

Organo giudiziario competente a giudicare una determinata controversia ai sensi delle norme stabilite dal codice di procedura civile/penale.

**Foro esclusivo**

Unico organo giudiziario competente a decidere per determinate controversie: ad esempio, il legislatore, nelle liti tra consumatore e professionista, ha inteso stabilire la competenza territoriale esclusiva del giudice del luogo della residenza o del domicilio elettivo del consumatore (presumendo, per l'effetto, la vessatorietà della clausola che abbia individuato, come sede del foro competente, una località diversa).

**Foro territoriale**

La competenza per territorio individua il luogo ove ha sede il giudice autorizzato a decidere una controversia (per esempio, fra i vari tribunali d'Italia, quello di Torino).

**Forza maggiore, (causa di forza maggiore)**

Nel diritto civile il termine indica qualsiasi evento che non si può prevenire o prevedere.

**Garanzia, diritto di garanzia**

Diritto del creditore di soddisfarsi sul patrimonio del debitore. Garanzie specifiche sono quelle cosiddette reali, che danno la certezza di potersi soddisfare su un determinato bene (come il pegno e l'ipoteca); oppure quelle personali, che comportano che all'originario debitore se ne aggiunga un altro (come la fideiussione).

**In solido**

Vedi **obbligazione solidale**

**Imputazione (dei pagamenti)**

Se un soggetto ha più debiti nei confronti della stessa persona, nel caso di un pagamento parziale potrà dichiarare quale debito intende estinguere. Se il debitore non si avvale della facoltà di dichiarare quale debito intende soddisfare, l'imputazione di pagamento può essere fatta dal creditore. L'art. 1193 cod. civ. detta la seguente disciplina: *"il pagamento deve essere imputato al debito scaduto; tra più debiti scaduti, a quello meno garantito; tra più debiti ugualmente garantiti, al più oneroso per il debitore; tra i più debiti ugualmente onerosi, al più antico"*. Solitamente nelle condizioni generali del contratto di mutuo si prevede che la banca può imputare - in deroga all'art. 1193, 2° comma, cod. civ. - i pagamenti effettuati dal cliente, o le somme comunque incassate da terzi, ad estinzione o decurtazione di una o più delle obbligazioni assunte dal cliente medesimo con il contratto di mutuo.

**Inadempimento (di una obbligazione)**

Il debitore è tenuto ad eseguire la prestazione nel tempo e nel luogo dovuti e secondo le modalità stabilite: la mancata attuazione di tale comportamento costituisce inadempimento dell'obbligazione. Il debitore inadempiente è tenuto a risarcire il

danno al creditore: tuttavia, può liberarsi dall'obbligazione di risarcimento provando la causa dalla quale è scaturita l'impossibilità della prestazione e dimostrando che tale causa non è a lui imputabile.

### **Interesse - frutti civili**

Rappresentano il corrispettivo del godimento del denaro.

### **Interesse di mora** (anche detti **moratori**)

Sono gli interessi dovuti nel caso di ritardo nel pagamento. Nel contratto di mutuo sono calcolati a un tasso più alto di quello a regime. Sugli interessi di moratori non possono essere calcolati altri interessi, cioè non può essere effettuata la cosiddetta capitalizzazione periodica.

### **Interesse legale**

Tasso stabilito dalla legge: se sono pattuiti interessi superiori, vi deve essere accordo scritto.

### **Ipoteca**

Diritto reale di garanzia concesso dal debitore su un bene, a garanzia della realizzazione di un credito.

### **Iscrizione dell'ipoteca**

Il diritto d'ipoteca si costituisce mediante iscrizione nell'apposito registro presso gli uffici dell'Agenzia del territorio.

### **ISC - Indicatore Sintetico del Costo del credito**

Indicatore che esprime il costo effettivo che il cliente sosterrà per accedere al prestito. Rientrano nel calcolo di questo indice tutte le spese accessorie obbligatorie inerenti all'atto del finanziamento, ossia le spese di istruttoria, le commissioni d'incasso, i premi delle assicurazioni obbligatorie. Sono esclusi dalla base di calcolo, invece, bolli statali, imposte, assicurazioni non obbligatorie.

### ***Ius variandi***

Potere di una delle parti di un contratto di modificare unilateralmente – ossia senza il consenso dell'altra – uno o più elementi dell'accordo.

### **Legge applicabile**

Disciplina normativa applicabile per risolvere le questioni che possono scaturire nell'esecuzione di un contratto.

### **Libertà contrattuale**

Vedi **autonomia contrattuale**

### **Obbligazione**

Specifico dovere giuridico in forza del quale un soggetto, detto debitore, è tenuto ad eseguire una determinata prestazione per soddisfare l'interesse di un altro soggetto, detto creditore. Il termine designa anche il rapporto che viene a instaurarsi tra debitore e creditore.

È detta obbligazione anche il titolo emesso da una società emittente che conferisce all'investitore il diritto a ricevere – alle scadenze predefinite – il rimborso del capitale sottoscritto e un interesse chiamato cedola. L'obbligazione, anche in questo caso, rappresenta un debito.

### **Obbligazione indivisibile**

La prestazione non può essere eseguita per parti, ma solo per intero. Le parti possono accordarsi di considerare indivisibile un'obbligazione; così nel caso del mutuo, la banca stabilisce che l'obbligo di pagare quanto dovuto non si divide fra i successori del mutuatario (ad esempio gli eredi, in caso di sua morte, non potranno pagare ciascuno la propria parte, ma se, in ipotesi, gli eredi sono tre, non è consentito che uno di essi rimborsi il suo terzo di debito).

### **Obbligazione pecuniaria**

Obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro.

### **Obbligazione solidale passiva**

Obbligazione che fa capo a più debitori, tutti tenuti a un'unica prestazione; l'adempimento da parte di uno libera gli altri; e il debitore che ha pagato (per tutti) può chiedere agli altri debitori la restituzione di quello che ha pagato anche per loro. Nel caso del mutuo contratto da più persone, dunque, la banca può chiedere il pagamento di tutto il suo credito ad ognuno (senza tener conto dell'eventuale accordo di ripartizione in quote del debito fra i vari mutuatari).

### **Obbligazione solidale attiva**

Obbligazione che fa capo a più creditori, tutti aventi diritto ad una sola prestazione in modo che l'adempimento fatto ad uno di essi libera il debitore anche nei confronti degli altri (vedi anche **adempimento, inadempimento dell'obbligazione**).

### **Onere**

Indica la possibilità per un soggetto di ottenere un effetto giuridico che può essere vantaggioso, a condizione di compiere un determinato comportamento.

### **Pegno**

Diritto reale di garanzia, volto alla soddisfazione di un credito; si costituisce su beni mobili di proprietà del debitore (o di terzi).

### **Penale**

Clausola con cui si stabilisce che, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti è tenuto a una determinata prestazione; la clausola ha l'effetto di limitare il risarcimento del danno alla prestazione promessa, sempre che non sia convenuta la risarcibilità del danno ulteriore.

### **Pignoramento**

Atto con cui ha inizio l'espropriazione forzata. Nel pignoramento mobiliare l'ufficiale giudiziario ingiunge inoltre al debitore di astenersi dal compiere atti di disposizione e infine, per la conservazione delle cose, provvede trasportandole in luogo di pubblico deposito o affidandole a un custode (che a certe condizioni può essere anche il debitore). Il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione nei registri immobiliari di un atto contenente l'esatta descrizione dell'immobile e l'ingiunzione al debitore di non compiere atti dispositivi.

### **Preammortamento**

Periodo iniziale nel quale si rimborsa non il capitale, ma solo gli interessi c.d. di preammortamento, calcolati per lo più al tasso degli interessi di ammortamento o a un tasso superiore.

**Precetto**

Atto formale che secondo le regole del diritto processuale civile precede l'esecuzione forzata: con esso si intima al debitore di adempiere l'obbligazione alla quale è tenuto.

**Procedura (giudiziale)**

Processo.

**Procedura esecutiva**

Processo per la realizzazione coattiva di un credito. In questo modo il creditore può ottenere dal giudice la consegna di una somma o il rilascio dell'oggetto dell'obbligazione con l'esecuzione forzata su beni mobili, immobili o beni di eventuali terzi giuridicamente collegati al debitore; o facendo eseguire l'obbligo di fare o non fare una certa attività (vedi anche **titolo esecutivo**).

**Professionista**

Nei contratti del consumatore, l'operatore professionale, ossia colui che esercita una attività abituale e conclude contratti nell'ambito di tale attività.

**Proposta**

Dichiarazione unilaterale di volontà diretta alla conclusione di un contratto.

**Protesto**

Atto formale con il quale viene constatato il rifiuto dell'accettazione della cambiale tratta da parte del trattario o il mancato pagamento della cambiale o dell'assegno bancario.

**Recesso**

Atto attraverso cui una parte si scioglie dai vincoli del contratto. Il recesso unilaterale si ha con riferimento all'unica parte che può avvantaggiarsene.

**Risoluzione**

Scioglimento del rapporto contrattuale.

**Risoluzione di diritto**

La risoluzione per inadempimento che si verifica automaticamente, senza necessità della sentenza di un giudice. I casi possono essere: pattuizione di una clausola risolutiva espressa o di un termine essenziale per l'adempimento, o la diffida ad adempiere.

**Risoluzione giudiziale**

La risoluzione per inadempimento che viene dichiarata dal giudice con sentenza.

**Sequestro (conservativo)**

Mezzo di conservazione della garanzia patrimoniale: determina, a fronte di apposita istanza del creditore che ha fondato timore di perdere la garanzia del proprio credito, un vincolo di indisponibilità materiale e giuridica autorizzato dal giudice sui beni del debitore.

**Solidale**

Vedi **obbligazione solidale**.

### **Spread**

Indica – in percentuale – l'ammontare che la banca aggiunge sul tasso di d'interesse (ad esempio "Euribor a 6mesi + 1,2% di spread"), dunque il suo guadagno; normalmente è compreso tra 0,5-2%.

### **Stipulazione**

Vedi **conclusione (di un contratto)**

### **Surrogazione**

Si realizza nei soli casi previsti dalla legge, quando un terzo interviene ad estinguere l'obbligazione di un debitore, "sostituendosi" al creditore originario. In particolare, nell'ipotesi di surrogazione per volontà del debitore (art. 1202 cod. civ.), quest'ultimo prende a mutuo una somma al fine di pagare il proprio debito e surroga il mutuante nei diritti del creditore (anche senza il consenso di costui).

### **Tasso**

Vedi **interesse**.

### **Tasso a regime**

È il tasso effettivo che si pagherà sulle restanti rate dopo l'applicazione del tasso d'ingresso.

### **Tasso di accesso**

È il tasso iniziale del mutuo, generalmente di importo inferiore a quello del tasso a regime, ma di durata limitata nel tempo.

### **TAN (tasso nominale annuo)**

Indica la misura degli interessi, senza tener conto delle spese, come avviene per il TAEG

### **TAEG (tasso annuo effettivo globale)**

Indica una stima del costo effettivo e complessivo del prestito, tenendo conto di tutte le commissioni e spese sostenute per ottenere il mutuo e per pagare le rate. Oggi è chiamato "**ISC**" (Indicatore sintetico di costo).

### **Termine** (vedi anche: **decadenza dal beneficio del termine**)

Giorno in cui iniziano o cessano gli effetti di un determinato contratto (termine iniziale o termine finale).

### **Titolo**

Ragione giustificatrice, fondamento giuridico di una determinata situazione. Ad esempio, se si compera un immobile o un qualsiasi bene, il titolo in base al quale si diventa proprietari è il contratto di vendita.

### **Titolo esecutivo**

Documento che attesta l'obbligo di eseguire una determinata prestazione (può essere giudiziale, come una sentenza di condanna al pagamento di una somma; o stragiudiziale, come ad esempio una cambiale) al quale viene apposta dal cancelliere competente (per i titoli giudiziali) o dal notaio (per i titoli stragiudiziali) una "formula" particolare, prevista dal cod. proc. civ.: "*Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti, di mettere a esecuzione il presente titolo, al pubblico ministero di darvi assistenza, e a tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti*". Esso consente, se notificato al

debitore unitamente al c.d. "precetto" di procedere all'"esecuzione forzata", ossia al recupero forzato del credito. Tra i titoli esecutivi la legge ricomprende anche gli atti redatti da un notaio (o da altro pubblico ufficiale) che attestano l'esistenza di obbligazioni di somme di denaro.

**Usufrutto**

Diritto reale di godere e usare un bene altrui, traendone le utilità che può offrire.

Camera di commercio di Torino

## Allegato B

### Tabella di confronto

	<b><i>In cosa consiste?</i></b>	<b><i>Cosa si può modificare?</i></b>	<b><i>Cosa non si può modificare?</i></b>	<b><i>I costi</i></b>
<b>PORTABILITÀ (art. 120-<i>quater</i> TUB)</b>	Si chiude il rapporto con la vecchia banca attraverso il prestito accordato da un altro istituto di credito, il quale subentra nelle garanzie che assistevano il mutuo precedente	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo di tasso</li> <li>- Misura del tasso</li> <li>- Durata del mutuo</li> </ul>	La somma mutuata (cioè non può essere aumentato il capitale preso in prestito)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- no spese bancarie</li> <li>- no imposta sostitutiva</li> <li>- sì ai benefici fiscali (detrazione interessi passivi)</li> </ul> <p>-----</p> <p>* se viene richiesto dalla banca l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata: parcella notarile dai costi contenuti</p>
<b>SOSTITUZIONE DEL MUTUO</b>	Viene estinto il vecchio mutuo e ne viene stipulato uno nuovo, presso un diverso (o lo stesso) istituto. Anche le garanzie che assistevano il vecchio finanziamento vengono cancellate e si procede ad una nuova iscrizione presso l'ufficio dei registri immobiliari	Tutte le condizioni, ovviamente anche l'ammontare della somma mutuata (che potrà essere superiore)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- penale per estinzione anticipata, se prevista in contratto, per i soli mutui anteriori al 2.2.2007 (con ammontare ridotto ai sensi degli accordi ABI- associazioni dei consumatori, del 2/5/2007 e 17/3/2008)</li> <li>- costi bancari per accensione di un nuovo mutuo</li> <li>- sì pagamento imposta sostitutiva</li> <li>- sì detraibilità degli interessi passivi se spettante sul mutuo originario (limitatamente all'ammontare del capitale residuo del mutuo originario)</li> </ul> <p>-----</p> <p>* atto pubblico notarile</p>
<b>RINEGOZIAZIONE "LIBERA"</b>	Ci si accorda con la stessa banca per modificare le condizioni economiche del mutuo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo di tasso</li> <li>- Misura del tasso</li> <li>- Durata del mutuo</li> <li>- Somma mutuata</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- no spese bancarie</li> <li>- no imposta sostitutiva</li> <li>- sì ai benefici fiscali (detrazione interessi passivi)</li> </ul> <p>-----</p> <p>* è sufficiente la scrittura privata, anche senza sottoscrizioni autenticate</p> <p>* se viene richiesto l'atto pubblico o l'autenticazione delle firme: parcella notarile dai costi contenuti</p>