

## IL MUTUO

### Che cos'è

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine, erogato da una banca o da altro intermediario finanziario autorizzato, rimborsabile attraverso pagamenti rateali secondo il piano di ammortamento fissato contrattualmente.

### Come funziona

I mutui si distinguono in varie categorie, classificabili, ad es., nella categoria dei “mutui di scopo”, nel caso in cui la concessione del mutuo sia finalizzata ad un uso predeterminato, oppure dei “mutui garantiti”, quando al mutuo si accompagna la prestazione di una garanzia, solitamente reale, da parte del debitore (è il caso del pegno, del rilascio di cambiali a garanzia del debito e del mutuo ipotecario).

Particolarmente diffuso è il mutuo ipotecario sugli immobili, che si distingue in due tipologie fondamentali:

- **mutuo fondiario**, che ha ad oggetto immobili già costruiti ed in uso;
- **mutuo edilizio**, che ha ad oggetto nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di costruzioni già esistenti.

La differenza tra i due tipi di mutuo riguarda sostanzialmente l'entità delle somme erogate e le modalità di erogazione delle stesse.

Nel caso del mutuo fondiario, infatti, è possibile erogare fino all'80% del valore di perizia dell'immobile; di norma, per le abitazioni di più vecchia costruzione, si finanzia il 50 e il 60% del valore dell'immobile, mentre, per le nuove abitazioni, tra il 50 e il 75%. L'erogazione dell'importo avviene in un'unica soluzione.

Nel caso del mutuo edilizio, invece, l'importo è generalmente superiore al valore stimato dell'immobile oggetto della garanzia, e le somme vengono erogate, normalmente, a stato avanzamento lavori: ad es., il mutuo per ristrutturazione prevede la possibilità di finanziare l'80% del preventivo lavori, purché tale importo non superi il 50% del valore che l'immobile avrà dopo la ristrutturazione stessa.

I mutui si distinguono anche per il tasso d'interesse applicato: l'“interesse” è il prezzo che il cliente paga per l'utilizzo del denaro ottenuto in prestito dalla banca. In base al tasso d'interesse applicato, i mutui si distinguono in:

- **tasso fisso**: il tasso d'interesse rimane fisso per la durata del mutuo e l'ammontare della rata è costante;
- **tasso variabile**: l'ammontare degli interessi dipende dall'andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro;
- **tasso misto** (c.d. modulare): il tasso d'interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni, specificamente indicate nel contratto di mutuo.

Frequentemente, quando si parla di mutuo, si parla anche di “**ammortamento**”, termine con il quale s'intende la procedura tramite la quale, in modo ripartito nel tempo, si provvede ad estinguere un prestito, attraverso la restituzione del capitale e il pagamento degli interessi.

La rata da versare periodicamente (con cadenza mensile, trimestrale, semestrale o annuale) è costituita dalla somma di quota capitale da rimborsare e interessi maturati nel periodo calcolati sul debito residuo.

Tra i costi del mutuo bisogna inoltre tenere presente le **spese “accessorie”**, che possono variare anche sensibilmente da banca a banca (perizia immobiliare, istruttoria, spese notarili, assicurazione), ma che, in ogni caso, devono essere pubblicizzate chiaramente nei fogli informativi.

In proposito si ricorda che, prima di sottoscrivere un contratto di mutuo, è importante leggere la Guida sul mutuo ipotecario, predisposta da Banca d'Italia e disponibile gratuitamente in tutte le banche italiane, il foglio informativo del mutuo e il “foglio comparativo”, ossia un foglio unico su cui sono riportati tutti i mutui offerti dalla banca, e che dovrebbe permettere al consumatore di comparare le diverse offerte per poter poi scegliere quella più conveniente.

E' importante sapere, inoltre, che esistono apposite **polizze assicurative** collegate direttamente ai mutui, pensate per offrire protezione a chi sottoscrive un contratto di mutuo, consentendogli di far fronte al rimborso del finanziamento anche nel caso in cui si verificano eventi negativi. Si tratta, tuttavia, di polizze non sempre obbligatorie, e

che non possono essere imposte al cliente come condizione per la concessione del mutuo.

L'unica polizza obbligatoria è la c.d. “**incendio e scoppio**”, che tutela l'assicurato dagli eventi legati direttamente all'abitazione. Il costo di tale assicurazione rientra nel costo totale del mutuo indicato dalla banca, verificabile direttamente dalla documentazione ricevuta, alla voce “Isc” o costi del mutuo.

Diversamente, tutte le altre polizze, che, anche se non previste dalla legge, possono comunque essere richieste dalla banca come aggiuntive per motivi di maggiore tutela, sono facoltative. Le polizze maggiormente richieste sono di tipo “**vita**”, che tutelano, in caso di morte del cliente, sia la banca che la famiglia del cliente deceduto, provvedendo l'assicurazione a saldare il mutuo alla banca.

E' importante sapere che la legge vieta alle banche di imporre una propria polizza, prevedendo invece l'obbligo di offrire altri due preventivi di polizze di compagnie assicurative diverse, in modo da consentire al consumatore di scegliere liberamente. Il consumatore, inoltre, può anche scegliere autonomamente una polizza vita, senza che la banca, qualora decida di accettarla, possa modificare le condizioni di mutuo precedentemente offerte. Prima di sottoscrivere una polizza assicurativa “vita” con una compagnia assicurativa esterna, è comunque bene assicurarsi che la stessa abbia le caratteristiche richieste dalla banca che eroga il mutuo.

### **Cosa sapere**

#### **Per la c.d. “surrogazione”**

L'art. 120-*quater* del TUB prevede, nell'ipotesi di “**surrogazione**”, la possibilità, per il cliente che abbia stipulato un contratto di mutuo con una banca, di trasferire il proprio debito ad un altro istituto, presumibilmente per ottenere condizioni migliori, realizzando, in termini giuridici, un'ipotesi di surrogazione ex art. 1202 c.c. Per effetto della surrogazione, che quindi avviene per volontà del debitore, la nuova banca subentra nella garanzia ipotecaria già iscritta dal creditore originario. In questa operazione di portabilità ad una nuova banca deve essere assicurata la gratuità dell'operazione a vantaggio del cliente, il quale non dovrà sostenere alcuna spesa, neanche per gli accertamenti catastali che si svolgeranno tramite procedure di collaborazione tra gli intermediari coinvolti.

#### **Per la c.d. “sostituzione” e “rinegoziazione”**

Viale degli Ammiragli, 91 - Roma 00136 - Tel +39 06 4417021 - Fax +39 06 44170230

[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it) - e-mail: [comunicazioni@adiconsum.it](mailto:comunicazioni@adiconsum.it) - C.F. 96107650580

Nell'ipotesi di “**sostituzione**” si verifica l'estinzione del vecchio debito mediante l'erogazione di un nuovo finanziamento: negozialmente, si ha la stipula di un nuovo e diverso contratto, in cui tutto può cambiare, compresi i contraenti stessi e l'entità degli importi.

La “**rinegoziazione**” del mutuo, invece, modifica alcune delle clausole contrattuali, imponendo però la stessa identità dei contraenti originariamente coinvolti. La procedura si connota per la gratuità e la generale libertà di forma che la caratterizza. La legge 244/2007, in proposito, ha infatti cercato di consacrare e di agevolare la possibilità, per il creditore originario e per il debitore, di pattuire la variazione delle condizioni del contratto di mutuo in essere, vietando che per la stessa possano essere richieste al mutuatario spese bancarie, e consentendo, al contempo, che possa essere formalizzata mediante scrittura privata semplice anche non autenticata.

### **Cosa fare**

Prima di sottoscrivere un mutuo è fondamentale leggere attentamente il foglio informativo ed il foglio comparativo della propria banca, confrontandoli, eventualmente, con quelli predisposti da altre banche, in modo tale da poter scegliere consapevolmente il mutuo più conveniente.

Per un controllo dei costi del mutuo in sede di stipula del contratto, è importante esaminare il modulo della banca – denominato “Documento di sintesi” – che riassume tutti i costi del mutuo e costituisce parte integrante del contratto di mutuo stesso.

Per i mutui sottoscritti dopo il 2 febbraio 2007, l'estinzione anticipata del mutuo non deve prevedere il pagamento di alcuna penale. Per i mutui precedenti sono state ridotte le penali originarie.

### **A chi rivolgersi**

Per l'istruttoria, ai fini della delibera del mutuo, il consumatore può rivolgersi a una banca o ad un altro intermediario autorizzato, in grado di offrire l'offerta più vicina alle proprie esigenze.

In caso di contenzioso il mutuatario deve rivolgersi prioritariamente all'ufficio reclami della banca; nel caso in cui, entro 30 giorni, la banca o la finanziaria non rispondano o declinino le proprie responsabilità, è possibile adire l'Arbitro Bancario Finanziario.



In caso di dubbi o di mancato riconoscimento dei propri diritti, è possibile rivolgersi alle sedi territoriali di [Adiconsum](#), (alla voce "[Dove siamo](#)"), per usufruire del servizio di consulenza e assistenza individuale.

Viale degli Ammiragli, 91 - Roma 00136 - Tel +39 06 4417021 - Fax +39 06 44170230

[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it) - e-mail: [comunicazioni@adiconsum.it](mailto:comunicazioni@adiconsum.it) - C.F. 96107650580