

CODACONS



Co-funded by
the European Union

IL CONTRATTO DI MUTUO

COME EFFETTUARE UNA CONSULENZA
SUL MUTUO: COME AFFRONTARE UNA
SITUAZIONE DI RITARDO NEL RIMBORSO
DELLE RATE DI MUTUO



Nozioni e caratteristiche fondamentali del mutuo

- L'articolo 1813 del codice civile recita: *Il mutuo è il contratto col quale una parte (mutuante) consegna all'altra (mutuatario) una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità.*
- Indica qualsiasi forma di “prestito”.
- È un contratto di natura reale.
- Sono possibili mutui senza interessi.



Co-funded by
the European Union

Tipologie di mutuo

In base alla garanzia e allo scopo

- Mutuo ordinario
- Mutuo di scopo
- Mutuo ipotecario
- Mutuo fondiario

In base al tipo di tasso o al tipo di rata

- Mutui a tasso variabile
- Mutui a tasso fisso
- Mutui a tasso misto
- Mutui a tassi miscelati
- Mutui con tasso massimo e con tasso minimo (cap & floor)
- Mutui con opzione
- Mutui a rata costante e tasso variabile
- Mutui in valuta
- Mutui a rate crescenti o decrescenti



Co-funded by
the European Union

Il piano di ammortamento e la rata del mutuo

- Il piano di ammortamento, o piano di rimborso del mutuo, è un dettaglio della restituzione del capitale mutuato e degli interessi dovuti
- La rata del mutuo è sempre composta da una percentuale di capitale e una di interessi.
- Il piano di ammortamento riferito ad un mutuo a t. fisso è completo mentre quello di un mutuo a t. variabile indica con esattezza solo le quote di capitale da restituire.
- Il tipo di ammortamento più diffuso è quello c.d. **alla francese**, con una quota di capitale crescente e interesse decrescente ma con rata di importo fisso.
- Il tasso di interesse è composto da due voci: il **parametro o indice di riferimento** (Eurirs o Euribor) e lo **spread**. Insieme compongono il tasso di interesse applicato al contratto.



Co-funded by
the European Union

Chiedere il mutuo (1/2)

La richiesta di mutuo è la domanda di finanziamento che deve indicare una serie di dati indispensabili:

- i dati anagrafici del richiedente o dei richiedenti il finanziamento;
- la residenza;
- l'attuale abitazione: se in affitto, in proprietà o se presso terzi;
- la composizione del nucleo familiare;
- le persone a carico;
- l'occupazione attuale: se dipendente o lavoratore autonomo;
- l'anzianità di servizio o di lavoro autonomo;
- il settore lavorativo/produttivo;
- se lavoratore dipendente: l'indicazione del datore di lavoro;
- la qualifica;
- il reddito netto mensile;
- il reddito netto annuale;
- la descrizione dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze (superficie totale, coperta e scoperta; fronti stradali; numero piani; anno di costruzione);
- il valore della costruzione;
- una dichiarazione di non avere debiti ovvero di averne; in quest'ultimo caso occorre precisare l'importo e l'identità dei creditori.



Co-funded by
the European Union

Chiedere il mutuo (2/2)

Alla domanda di mutuo segue il parere di fattibilità.

- Se il parere è favorevole è necessario trasmettere alla banca tutta la documentazione per confermare quanto già dichiarato nella richiesta di mutuo.
- Acquisita la documentazione ed effettuati ulteriori accertamenti (come l'acquisizione della "*dichiarazione notarile preliminare*" e della "*relazione tecnico-estimativa*" redatta da un tecnico di sua fiducia), è in grado di **deliberare** il mutuo.
- L'importo massimo finanziabile è in genere l'80% del valore di mercato del bene oggetto dell'**ipoteca**. Alcune banche finanziano fino al 100%, anche se a tassi più onerosi e con ulteriori garanzie. Anche per finanziamenti entro il limite dell'80% possono a volte essere richieste, in aggiunta alla garanzia ipotecaria, altre garanzie supplementari che siano ritenute idonee e necessarie dalla Banca
- Il contratto di mutuo è la fase conclusiva del procedimento iniziato con la sottoscrizione della proposta di acquisto.



Co-funded by
the European Union

L'ipoteca

- Di norma, insieme all'atto di mutuo **viene costituita l'ipoteca a favore della banca sull'immobile oggetto del finanziamento**. L'ipoteca costituisce la garanzia che tutela la banca e viene iscritta nei Pubblici Registri immobiliari per renderla pubblica. Le banche richiedono l'iscrizione di un'ipoteca per un valore superiore al finanziamento erogato (dal 150% al 300%).
- Nel caso di mutui fondiari l'ipoteca deve essere di primo grado.
- L'ipoteca si estingue automaticamente dopo 20 anni (se il mutuo dura di più occorre rinnovarla).
- All'estinzione del mutuo, in base alla legge 40/2007 (c.d. Legge Bersani), la banca provvede automaticamente alla cancellazione dell'ipoteca, senza costi per il cliente.



Co-funded by
the European Union

La rinegoziazione del mutuo (1/2)

- **Rinegoziare un mutuo** vuol dire cambiare le condizioni del contratto con la stessa banca che l'ha concesso.
- La rinegoziazione del mutuo **si può ottenere solo se sono cambiate le possibilità economiche** del mutuatario: non è possibile rinegoziare il mutuo se non sono intervenuti cambiamenti nell'assetto finanziario del debitore.
- **Si possono variare**
 - Il tasso di **interesse** e lo **spread**;
 - la **durata** dell'ammortamento;
 - tipo di contratto: passaggio dal **mutuo a tasso fisso** a quello a **tasso variabile** e viceversa.



Co-funded by
the European Union

La rinegoziazione del mutuo (2/2)

- La rinegoziazione del mutuo è **sempre gratuita per il cliente**. Pertanto non possono essere addebitate spese supplementari di alcun tipo o costi aggiuntivi.
- Non si perdono eventuali benefici fiscali previsti nel contratto originario.
- Le garanzie del contratto originario valgono anche per il mutuo rinegoziato.



Co-funded by
the European Union

La surroga del mutuo

La surrogazione del mutuo è la possibilità di spostare il mutuo da una banca a un'altra, rinegoziando contestualmente anche le condizioni.

- Con la surroga sostanzialmente non c'è l'estinzione del rapporto originario.
- **Il passaggio è completamente gratuito:** l'unica spesa che il mutuatario deve affrontare è il versamento di 35€ come tassa ipotecaria.
- Non sono previste spese notarili, né la banca può imputare tasse, spese aggiuntive o commissioni varie.

Come nel caso della rinegoziazione del mutuo, le condizioni che possono essere riviste sono :

- tasso e spread;
- durata del mutuo;
- tipologia di mutuo.
- L'importo del nuovo finanziamento non può mai essere superiore al debito residuo.
- La vecchia banca è obbligata ad accettare la richiesta di passaggio e a concedere il nulla osta entro al massimo 30 giorni.



Co-funded by
the European Union

Il diritto alla rinegoziazione previsto dalla Finanziaria 2023

La legge Finanziaria 2023 dà diritto ai clienti con mutuo a tasso variabile di rinegoziarlo per farlo diventare a tasso fisso.

- È prevista fino al 31 dicembre 2023 ricorrendo i seguenti requisiti:
 - il contratto deve essere antecedente all'entrata in vigore della Finanziaria
 - Il capitale non superiore a € 200.000;
 - deve essere stato concesso per acquisto o ristrutturazione di una abitazione;
 - Il mutuatario deve avere un reddito Isee non superiore a € 35.000 e non avere avuto ritardi nel pagamento delle rate.
- Il nuovo tasso fisso sarà dato dalla somma dello spread del mutuo variabile più il valore minore al momento della rinegoziazione tra: IRS a 10 anni e IRS di durata pari alla durata residua del mutuo
- Inoltre, il mutuatario può chiedere anche l'allungamento del piano di rimborso del mutuo per un periodo massimo di 5 anni, ma solo se la durata residua del mutuo non supera complessivamente 25 anni



Co-funded by
the European Union

Il ritardo nel pagamento delle rate: la segnalazione in centrale rischi e la risoluzione del contratto

- Nel caso in cui il ritardo nel pagamento della rata del mutuo superi i 30 giorni scattano gli interessi di mora.
- Se il ritardo nel pagamento si ripete più volte, o addirittura v'è il mancato pagamento di una o più rate del mutuo, si incorre nella segnalazione presso la Centrale Rischi e nella possibile risoluzione del contratto, cui consegue la decadenza del beneficio del termine.
- Pertanto al mancato pagamento delle rate può conseguire il recupero giudiziale del credito attraverso la procedura esecutiva sull'immobile su cui è iscritta l'ipoteca
- Si possano avere queste conseguenze per:
 - Mancato pagamento anche di una sola rata;
 - Ritardo nel pagamento di oltre 180 giorni anche di una sola rata;
 - Ritardo, anche non consecutivo, nel pagamento compreso tra 30 e 180 giorni di almeno 7 rate.



Co-funded by
the European Union

Cosa fare se non si può più pagare il mutuo

- Innanzitutto, se ci si rende conto di non poter pagare la rata del mutuo è **bene comunicarlo con tempestività alla banca per trovare una soluzione negoziale.**
- **La banca può venire incontro alle esigenze del cliente e** provvedere alla rinegoziazione del tasso di interesse, all'estensione del piano d'ammortamento, alla sospensione del mutuo qualora sussistano i presupposti richiesti dalla legge.
- Inoltre è sempre possibile trasferire il mutuo in un'altra banca, che offre condizioni più convenienti attraverso la **surroga del mutuo.**



Co-funded by
the European Union

La sospensione delle rate del mutuo (1/3)

- La sospensione delle rate del mutuo prima casa è consentita per legge ai cittadini, titolari di un mutuo, che si trovino in casi di temporanea difficoltà economica.
- Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (il c.d. fondo Gasparri) prevede la possibilità, per i titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa, di beneficiare della **sospensione rate fino ad un massimo di 18 mesi**.
- La sospensione **non cancella le rate ma consente di bloccare i pagamenti con un effetto di congelamento del piano di ammortamento**.
- l'effetto che ne consegue è l'estensione della durata del periodo di ammortamento.
- La banca non può richiedere al mutuatario il pagamento di commissioni e penali e non può chiedere garanzie aggiuntive. Al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto



Co-funded by
the European Union

La sospensione delle rate del mutuo (2/3)

La l. 244/2007 prevede che possono beneficiare del diritto alla sospensione delle rate i cittadini titolari di un mutuo sottoscritto per l'acquisto di un immobile "prima casa" non di lusso ed adibito ad abitazione principale, con importi fino a 250 mila euro qualora si verificano le ipotesi di:

- perdita del posto di lavoro a tempo determinato o indeterminato o dei rapporti lavorativi di cui all'art. 409 del cpc;
- morte;
- handicap grave o condizione di non autosufficienza;
- sospensione del lavoro per un periodo di almeno 30 giorni;
- riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni.

In occasione dell'emergenza sanitaria per l'epidemia di Coronavirus, il Fondo è stato rifinanziato e la platea dei beneficiari e gli importi sono stati allargati, ammettendo alla sospensione i mutui di importo fino a 400 mila euro anziché 250 mila a cui sono state aggiunte le ipotesi di:

- sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni
- riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni
- calo del fatturato per le categorie dei lavoratori autonomi/liberi professionisti;
- eventi previsti dall'art. 2, comma 479, della legge 24 dicembre 2007 n. 244 riferibili ad almeno il 10% dei soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa.
- la L. 234/2021 prevede che, per l'accesso al Fondo, non è più richiesta la presentazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE).



Co-funded by
the European Union

La sospensione delle rate del mutuo (3/3)

- La domanda di sospensione delle rate deve essere presentata alla banca mutuante che, verificata la correttezza della documentazione, invia la stessa a Consap (Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici) che decide sulla concessione dell'aiuto.
- Il modulo ufficiale, aggiornato in data 10 marzo 2022 con una versione semplificata rispetto al modello precedente, è disponibile sui siti del Dipartimento del Tesoro, di Consap e dell'ABI. Basterà compilarlo direttamente online e inviarlo secondo le modalità indicate da ciascuna



Co-funded by
the European Union