

Le Guide per il Cittadino



Mutuo Informato

Indicazioni a chi richiede un Mutuo Ipotecario

Consiglio Nazionale del Notariato

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

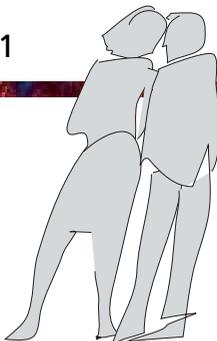
Continua la collaborazione tra Notariato e Associazioni dei Consumatori, definita da un accordo e finalizzata, in primo luogo, a una informazione corretta e trasparente per tutelare i cittadini - "parte debole" - nei confronti di contraenti "forti", colmando le possibili asimmetrie informative che molte volte compromettono il buon esito di un'operazione.

Nasce così una nuova collana, Le **Guide** per il **Cittadino**

Ogni pubblicazione, di facile consultazione e realizzata con linguaggio colloquiale e terminologia comprensibile, affronterà problemi con i quali i consumatori spesso si devono confrontare, come la stipula di un contratto di mutuo o l'acquisto di una casa, per i quali è necessaria e auspicabile la consulenza del notaio e delle organizzazioni di tutela del cittadino.

Questa prima Guida, **Mutuo Informato**, sarà presto seguita da altre pubblicazioni e potrà essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato o alle Associazioni che hanno partecipato alla realizzazione del documento, e sarà consultabile nei rispettivi siti web.

Settembre 2006



Chiedere un mutuo

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

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

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

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

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

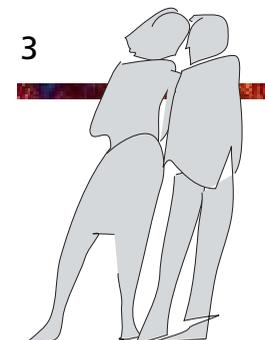
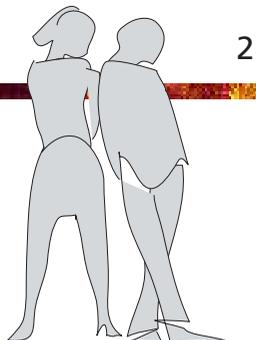
La prassi di **rivolgersi per tempo al notaio** è veramente determinante e da incentivare, in quanto il notaio ha minore possibilità di azione se i problemi vengono posti nell'imminenza di scadenze contrattuali quando l'acquirente

dell'immobile, per fare fronte agli impegni assunti, ha l'assoluta necessità di giungere in qualsiasi modo e senza ritardi all'erogazione del finanziamento.

Chi chiede un mutuo ipotecario e ha bisogno di chiarimenti può rivolgersi, oltre che alla banca, anche alle Associazioni dei consumatori e al notaio di fiducia



E' il caso di ricordare, inoltre, che **l'intervento preventivo del notaio** in contratti di questo genere costituisce un'opportunità effettiva di ottenere **assistenza legale ordinariamente e complessivamente ricompresa nel costo dell'atto notarile**. Ciò comporta effetti di riduzione del contenzioso e di stabilità generale che si ripercuotono positivamente non solo sul cliente e sulla banca ma anche sull'intero sistema economico e sul suo sviluppo.



La chiarezza del contratto

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

A volte i contratti di mutuo sono di difficile comprensione. Questo in parte è dovuto alla necessità di utilizzare termini tecnici insostituibili; certamente uno sforzo di semplificazione garantirebbe un rapporto più chiaro tra banche e clienti.

I consumatori, ai sensi del Codice del consumo (Decreto Legislativo n. 206/2005), hanno un vero e proprio diritto ad una informazione esauriente - chiara e comprensibile - principio che, già a partire dal 1° ottobre 2003, in forza di una delibera del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (C.I.C.R.), è contenuto nella nuova disciplina nazionale sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari. Per effetto di quest'ultima normativa, le banche sono anzitutto tenute a mettere a disposizione della clientela nei locali aperti al pubblico un foglio informativo il quale deve contenere, tra l'altro, le condizioni economiche dell'operazione e le principali clausole contrattuali che la regolano. Tale informativa può essere attuata anche mediante l'utilizzo di un prospetto chiamato European Standardised Information Sheet (E.S.I.S.), frutto del Codice deontologico per l'informativa precontrattuale relativa ai mutui per la casa di abitazione, promosso da una Raccomandazione del 1° marzo 2001 dalla Commissione Europea.

4

In forza della delibera del C.I.C.R. il cliente (mutuatario), una volta scelta la **banca finanziatrice**, ha poi il diritto di avere in consegna da quest'ultima, con un congruo anticipo prima della conclusione del contratto, una **copia completa del testo contrattuale** per una ponderata valutazione del suo contenuto. La consegna di tale copia non

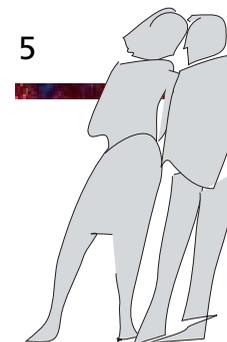
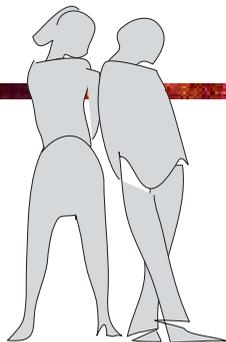
impegna le parti alla conclusione del contratto. E' senz'altro da raccomandare al consumatore un effettivo e tempestivo esercizio di tale diritto, perché solo avendo il tempo di leggere le clausole economiche e normative del contratto (e di tutti gli allegati), o di farle leggere al **notaio** di fiducia o alle **Associazioni dei consumatori**, può richiedere eventuali modifiche e correzioni, nonché evitare sorprese dell'ultimo istante.

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

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

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

5



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

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

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

Il tasso può essere **fisso**, quando è convenuto nella stessa misura per tutta la durata del mutuo, oppure **variabile**, quando è determinato con riferimento a parametri mutevoli che devono essere definiti con criterio di obiettività e terzietà.

La scelta tra tasso fisso e variabile è questione di merito, relativamente alla quale il mutuatario ha piena discrezionalità, assumendone il **rischio** con totale responsabilità: preferisce il primo, di massima, colui che ritiene che il costo del denaro aumenterà nel periodo di durata del mutuo; se così sarà, avrà fatto un buon affare, perché la sua rata resterà invariata; ma se invece il costo del denaro diminuisce, potrà trovarsi a pagare un **interesse fuori mercato**, senza avere, in termini contrattuali, alcun diritto nei confronti della banca di modificare le condizioni del mutuo. Preferisce il tasso variabile in particolare chi ritiene che il costo del denaro possa ancora scendere, e non vuole perdere la possibilità che la sua rata di pagamento si abbassi conseguentemente; se, invece, il costo del denaro sale, aumenterà anche l'importo della rata. Il tasso di un mutuo variabile è – normalmente – più basso di quello di un mutuo a tasso fisso.

Ferma restando la suddivisione principale tra mutui a tasso fisso e mutui a tasso variabile, esistono **diverse tipologie di contratti** in cui i suddetti criteri possono fondersi o alternarsi: ad esempio, con il termine di mutuo a **tasso misto** si indica l'ipotesi in cui, a scelta del mutuatario, e secondo le modalità stabilite nel contratto, il tasso di interesse passa da fisso a variabile o viceversa; si chiama mutuo con **cap** quello a tasso varia-

bile ma che non può mai superare un certo tetto massimo predefinito; esistono, poi, i mutui a **tasso variabile ma con rata fissa**, in cui gli eventuali aumenti o diminuzioni del parametro di riferimento si riflettono sulla durata del contratto allungandola o abbreviandola; ed altri casi ancora.

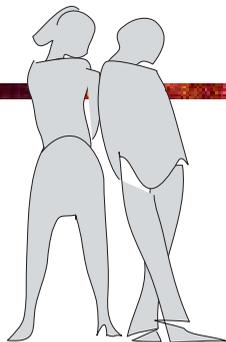
E' anche **necessario** informarsi se il mutuo proposto dalla banca abbia un **tasso iniziale (di ingresso)** più basso per le prime rate rispetto al tasso che verrà applicato successivamente per la restante maggior parte delle rate (cosiddetto **tasso a regime**, il quale è, ovviamente, quello più importante). Al fine di avere una chiara rappresentazione degli obblighi cui occorrerà fare fronte, è senz'altro opportuno richiedere alla banca il piano di ammortamento.

Il **piano di ammortamento** consiste in una tabella contenente l'indicazione di tutte le rate da pagare (suddivise tra capitale e interessi) e le date di scadenza: ciò consente una più chiara pianificazione del bilancio familiare. I dati forniti dal piano di ammortamento sono, a seconda dei casi, più o meno indicativi: nel caso di mutuo a tasso variabile, infatti, sono calcolati sulla base del tasso al momento della stipula, e non possono tener conto anche delle eventuali future variazioni dei tassi di mercato. Si chiama **preammortamento** il periodo di tempo – generalmente di breve durata – durante il quale il mutuatario è impegnato a restituire rate composte da soli interessi e non anche da capitale.

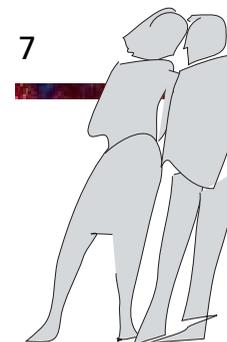
senz'altro opportuno richiedere alla banca il piano di ammortamento



6



7



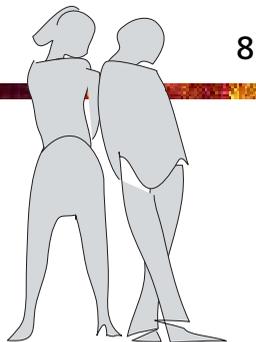
Le altre spese accessorie: attenzione alle sorprese

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

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

Queste spese aggravano il costo complessivo del mutuo e ne rendono più difficile la valutazione.

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

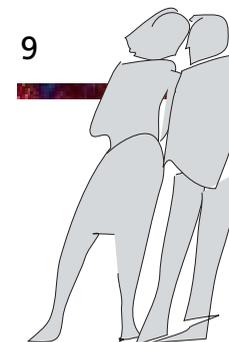


Con l'Indicatore Sintetico di Costo il consumatore è in grado di confrontare il costo reale dei mutui proposti dalle banche

E' bene inoltre informarsi preventivamente presso la banca, il notaio di fiducia o le Associazioni dei consumatori, delle **imposte che gravano il mutuo** e delle **spese notari- li**. Il trattamento fiscale dei finanziamenti bancari è regolato dall'articolo 15 e seguenti del Decreto del Presidente della Repubblica n. 601/1973: in luogo delle ordinarie imposte, sempre che la durata del finanziamento sia stabilita in più di diciotto mesi, si applica un'imposta sostitutiva che, per prassi costante e generale, è addossata al cliente. L'imposta è pari allo 0,25% dell'importo mutuato, fatta eccezione per i finanziamenti contratti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di "seconde case", per i quali l'imposta sale al 2%.

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

Altre indicazioni sulla parcella notarile si possono trovare sul sito del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo **www.notariato.it**



I tempi di istruttoria e di erogazione

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

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



10

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

Nel caso di mutuo assunto al fine del pagamento del prezzo di una compravendita immobiliare, il venditore dovrà di conseguenza attendere diversi giorni per essere pagato. Bisogna,

dunque, informarsi presso la banca e presso il notaio sui tempi di **effettiva disponibilità del denaro**.

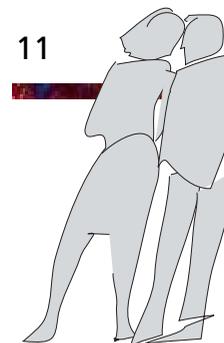
E' compito del notaio di fiducia proporre e spiegare alle parti le diverse soluzioni possibili



Per evitare questa attesa alcune banche mettono subito a disposizione la somma mutuata a titolo di un contratto diverso dal mutuo, chiamato **prefinanziamento**: in tal caso è opportuno verificare quali siano gli interessi e gli altri eventuali oneri che la banca richiede.

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

11



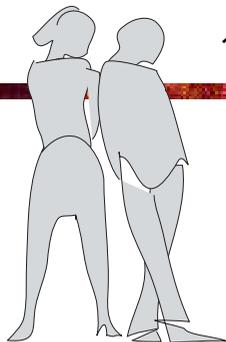
Il tasso di mora per ritardato pagamento e i rischi conseguenti

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

Il tasso di mora è generalmente superiore a quello ordinario, al fine di disincentivare il ritardo nei pagamenti; anch'esso, però, secondo i più recenti orientamenti normativi e giurisprudenziali, non può esorbitare certi livelli affliggendo in modo eccessivo il mutuatario. In alcuni contratti, accanto alla mora, si aggiungono altre voci (commissioni di insoluto, spese di recupero crediti, ecc.), che ottengono nella sostanza il risultato di aumentare l'ammontare di risarcimento a carico del mutuatario.

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

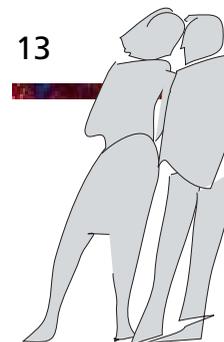
12



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

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

13



L'importo dell'ipoteca

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

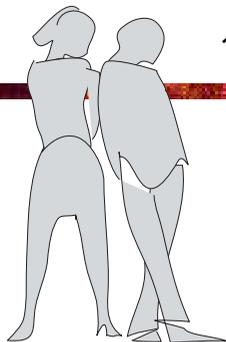
Per determinare il valore dell'ipoteca, alla somma mutuata (capitale) debbono essere aggiunti gli interessi concordati, quelli previsti per eventuali ritardi nei pagamenti, le pure eventuali spese giudiziali, ecc. Per questa ragione, come sopra già detto, l'ipoteca viene iscritta per un **importo anche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

Le garanzie supplementari richieste dalla banca

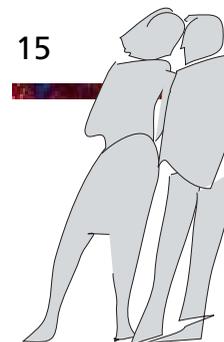
Nel concedere un mutuo la banca deve considerare non solo il valore dell'immobile offerto in garanzia, ma anche la **Capacità economica del debitore** di pagare le rate del mutuo (un elemento di valutazione è costituito dalla dichiarazione dei redditi). Per questa ragione, talvolta, viene richiesta la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

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

14



15



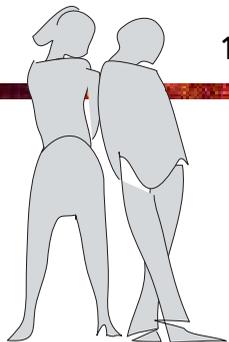
La commissione per estinzione anticipata

Nei contratti di *credito fondiario* (art. 38 e segg. Decreto Legislativo n. 385/1993, Testo Unico Bancario), la **possibilità di restituire il mutuo anticipatamente** è una facoltà attribuita dalla legge (art. 40 del suddetto Testo Unico) al mutuatario. Generalmente anche negli altri contratti è convenzionalmente prevista tale possibilità. Il mutuatario può quindi decidere, a un certo punto dell'ammortamento, di chiudere il contratto, restituendo il capitale ancora dovuto sul quale evidentemente smette di pagare gli interessi.

A fronte di questo mancato guadagno la banca può, se previsto nel contratto, richiedere un compenso (chiamato anche **commissione** e, a volte, **penale**). Secondo una delibera del C.I.C.R. (Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio) del 9 febbraio 2000, che peraltro è dettata solo per i mutui di *credito fondiario*, il compenso deve - ove sia previsto - essere fissato in via **"esclusiva e omnicomprensiva"**, e il contratto deve prevedere con apposita ed espressa menzione, che **"nessun altro onere può essere addebitato"**. Non solo: deve essere indicata specificatamente la formula di calcolo del compenso, utilizzando eventualmente indici finanziari rilevabili da fonti di agevole consultazione, e riportando nel contratto o in un suo allegato uno o più esempi di applicazione della formula. Di norma il compenso per l'anticipata estinzione è più basso nei contratti di mutuo a tasso variabile che nei contratti di mutuo a tasso fisso.

L'art. 10, secondo comma, del d.l. 223/2006 (c.d. decreto Bersani) convertito in l. 248/2006, introduce da ultimo alcuni dubbi sulla legittimità del compenso per anticipata estinzione: la soluzione potrà essere fornita da indicazioni ministeriali, giurisprudenziali o da ulteriori interventi legislativi.

16



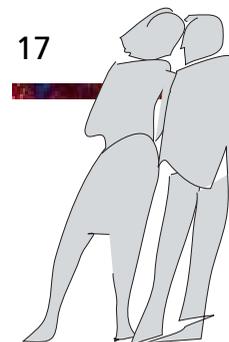
La detraibilità fiscale: attenzione ai limiti

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

E' prevista la detraibilità fiscale anche degli interessi relativi ai mutui contratti per la **costruzione e la ristrutturazione** edilizia dell'abitazione principale.

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

17



La rinegoziazione e il "cambio" del mutuo: attenzione a vantaggi e svantaggi

Rinegoziazione e cambio del mutuo sono operazioni giuridicamente diverse



Le variazioni nell'andamento del costo del denaro possono far sorgere, in alcuni casi, la convenienza a "cambiare in corsa" le condizioni dei mutui: tale modifica si chiama rinegoziazione.

La rinegoziazione è un istituto di nuova affermazione nel panorama giuridico europeo, ma è comunque legato a un nuovo accordo di entrambe le parti (banca-cliente), e difficilmente può essere oggetto di una pretesa unilaterale da parte del mutuatario. La rinegoziazione può essere relativa solo al tasso o alla durata e perfezionarsi con un semplice accordo scritto tra le parti; in ogni caso devono essere attentamente valutati i costi bancari, al fine di verificare la reale convenienza dell'operazione.

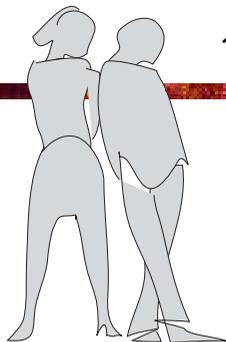
Il Consiglio Nazionale del Notariato ha comunicato la disponibilità a una concreta riduzione dei compensi dovuti per gli atti di rinegoziazione, quando sia richiesto l'intervento del notaio.

Attenzione: anche se può avere alcuni effetti analoghi alla rinegoziazione, costituisce operazione giuridicamente diversa quella di estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo presso la stessa o un'altra banca.

In tale caso, occorrerà tener conto sia dei costi connessi con l'anticipata estinzione, sia di quelli derivanti dalla stipulazione di un nuovo contratto notarile.

Sarà inoltre necessario considerare che, ai fini del mantenimento del diritto alla detrazione fiscale degli interessi sui mutui per la prima casa, il nuovo mutuo deve essere stipulato per un importo non superiore al residuo debito in linea capitale del precedente, maggiorato delle spese e degli oneri correlati.

18



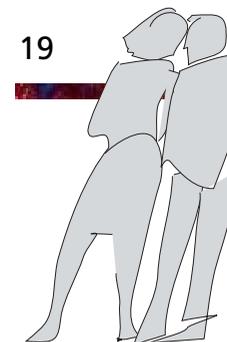
Le modalità di cancellazione dell'ipoteca

Il mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata. L'ipoteca che lo garantisce, invece, rimane in vita sino a quando siano trascorsi vent'anni dalla sua costituzione, in pratica da quando il mutuo è stato concesso (salvo rinnovo, in caso di mutuo di durata ultraventennale). Per i contratti di durata inferiore ai vent'anni, perciò, una volta rimborsato il mutuo, l'ipoteca diviene solo formale in quanto non c'è più un credito da garantire: potrà lasciarsi estinguere autonomamente e senza costi mediante decorso del tempo.

Se l'immobile deve essere venduto o concesso in una nuova ipoteca, sarà doveroso procedere ad uno specifico atto di **cancellazione dell'ipoteca**, che richiede necessariamente l'intervento del notaio.

E' bene ricordare che la cancellazione di un'ipoteca richiede sempre del tempo e che il suo costo, tra oneri bancari e notari, può non essere trascurabile, anche se certamente di molto inferiore al costo del mutuo: è bene **informarsi preventivamente** presso la banca e il notaio di fiducia.

19



Le clausole vessatorie

Il Decreto Legislativo n. 206/2005 "Codice del consumo" – e prima ancora gli artt. 1469-bis e ss. introdotti nel codice civile dall'art. 25 della Legge n. 52/1996 che ha recepito la disciplina comunitaria in materia (Direttiva 93/13/CEE) – considera **vessatorie** le clausole che, nei rapporti contrattuali tra consumatori e professionisti, **determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto** (cfr. art. 33).

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

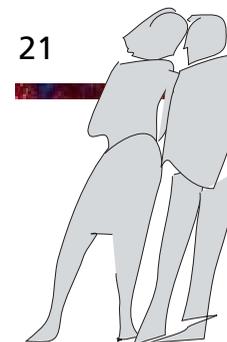
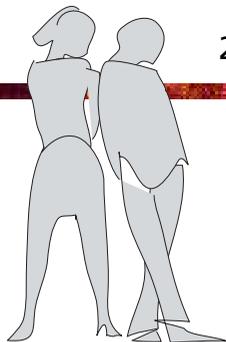
In particolare l'Associazione Bancaria Italiana, il Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei consumatori partecipanti al tavolo di lavoro aperto in A.B.I. hanno condiviso uno schema negoziale di *"Contratto di finanziamento fondiario stipulato in atto unico e Capitolato di patti e condizioni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

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

- che stabiliscono, nel caso di controversie, come **foro competente** quello della sede della banca e non quello della residenza del consumatore;
- in forza delle quali le risultanze della contabilità bancaria (**estratti conto**) fanno sempre piena prova per la determinazione di quanto dovuto dalla parte mutuataria;
- che vietano incondizionatamente al mutuatario il diritto di chiedere la **cancellazione della garanzia ipotecaria** dopo che il mutuo è stato integralmente rimborsato;
- che vietano in termini assoluti **l'accollo** a terzi del debito derivante dal mutuo;
- con le quali si vieta la **vendita dell'immobile** concesso in garanzia o comunque se ne inibisce l'uso in modo rilevante;
- che derogano allo specifico e più favorevole regime di responsabilità previsto dalla legge (art. 190 c.c.) per le obbligazioni assunte da coniugi in **comunione legale**.

Appaiono inoltre vessatorie le clausole che pretendono di consentire alla banca di **modificare unilateralmente** e senza giustificato motivo **le condizioni economiche del contratto, compreso il tasso di interesse**.

L'art. 10, primo comma, del d.l. 223/2006 (c.d. decreto Bersani) convertito in l. 248/2006, sembra da ultimo escludere la legittimità stessa di una modifica unilaterale delle condizioni, qualora non sussista un giustificato motivo.



Indirizzi utili

Consiglio Nazionale del Notariato

via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

Adiconsum

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

Adoc

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

Altroconsumo

Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

Cittadinanzattiva

Via Flaminia, 53
00196 Roma
www.cittadinanzattiva.it

Confconsumatori

Via Mazzini, 43
43100 Parma
www.confconsumatori.com

Federconsumatori

Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

Legambiente

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

Movimento Consumatori

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

Movimento Difesa del Cittadino

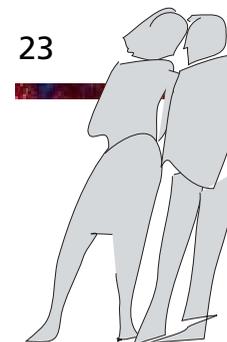
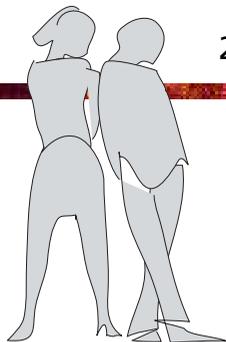
Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.mdc.it

Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it

22

23



Indice

Chiedere un mutuo

2

La chiarezza del contratto

4

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

6

Le altre spese accessorie: attenzione alle sorprese

8

I tempi di istruttoria e di erogazione

10

Il tasso di mora per ritardato pagamento
e i rischi conseguenti

12

L'importo dell'ipoteca

14

Le garanzie supplementari richieste dalla banca

15

La commissione per estinzione anticipata

16

La detraibilità fiscale: attenzione ai limiti

17

La rinegoziazione e il "cambio" del mutuo:
attenzione a vantaggi e svantaggi

18

Le modalità di cancellazione dell'ipoteca

19

Le clausole vessatorie

20

