Atti ipotecari

Il mutuo è un contratto con il quale una parte, detta mutuante (di solito una banca), trasferisce una determinata quantità di denaro a favore dell'altra, detta mutuatario, al fine che quest'ultima possa goderne per un tempo determinato a fronte del pagamento alla prima di un corrispettivo rappresentato da interessi.

Così schematizzata la struttura essenziale e la funzione del contratto, si deve subito evidenziare che un mutuo in concreto è arricchito di svariate clausole non sempre di immediata comprensione, ma necessarie a regolare tutti i rapporti tra le parti per la durata prevista: modalità di erogazione del mutuo, fissazione dei termini di rimborso del capitale e di pagamento degli interessi, determinazione di altre spese per gli oneri di amministrazione del contratto, disciplina e costi di estinzione anticipata, prestazione e manutenzione delle garanzie, conseguenze degli inadempimenti relativi (ritardi) e assoluti (mancato pagamento). Ciascuno di questi aspetti è a sua volta caratterizzato da una notevole ricchezza di possibilità e di sfumature, frutto sia di prassi e regole moderne, sia di una meditazione dottrinale che a giusta ragione può definirsi millenaria (il mutuo è contemplato nel diritto romano classico ed è stato oggetto di studio da parte dei giuristi bizantini, dei giuristi medievali di diritto comune, dei giuristi delle codificazioni dell'età moderna). Attualmente la tematica è ulteriormente arricchita da suggestioni e novità provenienti da Paesi stranieri e dalla disciplina dell'Unione europea. Tutto questo rende l'idea della effettiva complessità della figura: il contratto di mutuo, tipico prodotto di una prestazione intellettuale, ben si presta a essere concepito come una composizione di ingegneria giuridica, in cui il lavoro di costruzione, dimensionamento e coordinamento delle diverse clausole, caratterizza il risultato nel suo complesso, e ne rende possibile una valutazione in termini di migliore (o peggiore) qualità e convenienza.

I contratti di mutuo sono generalmente predisposti dalle banche; il notaio, se incaricato per tempo dal mutuatario, può esercitare su di essi un controllo volto a renderli più chiari e comprensibili, a individuare e suggerire soluzioni meglio adatte ai contraenti, ad eliminare clausole che possono ingenerare un non giustificato squilibrio contrattuale.

Se la struttura di base del contratto è quella indicata, può avvenire, abbastanza di frequente, che il mutuo venga stipulato secondo una disciplina speciale, quella del "credito fondiario". Tale disciplina oggi si distingue ben poco da quella di un mutuo ipotecario "ordinario", discutendosi addirittura tra gli esperti quando si sia in presenza di una fattispecie oppure di un'altra; tuttavia, esistono delle differenze significative, alcune delle quali saranno evidenziate nelle schede illustrative che seguono. Non costituisce, invece, una specie particolare, il cosidetto mutuo unilaterale, diffuso nella recente prassi. La diversità risiede unicamente nel fatto che a recarsi dal notaio (come è indispensabile al fine della concessione della garanzia ipotecaria) è solo il mutuatario: questa modalità di perfezionamento può ridurre, di fatto ed a seconda dei casi, lo spazio del notaio per esercitare la sua funzione di indirizzo e consulenza.

Occorre fin d'ora attirare l'attenzione su un punto essenziale. Non sempre alla stipulazione del mutuo segue immediatamente la materiale disponibilità del denaro: a volte le banche trattengono la somma fino al momento della effettiva acquisizione della garanzia ipotecaria, cioè, in concreto (a seconda dei diversi modelli), anche per una quindicina di giorni (o più) dopo la stipula. Il punto è di notevole importanza in quanto, spesso, il mutuatario ha necessità di disporre del denaro subito, per pagare al venditore la casa che contestualmente concede in garanzia alla banca! Un possibile rimedio consiste nell'ottenere dalla banca un finanziamento "ponte" (o "pre-finanziamento"), che copra il periodo tra la stipulazione del mutuo e il tempo

necessario al consolidamento della garanzia; ma non tutte le banche sono a ciò disponibili. Con l'assistenza del notaio si potrà, secondo i casi, cercare di contemperare per quanto possibile le opposte esigenze.

Altra avvertenza concerne un aspetto eventuale: può darsi che il mutuatario preveda che l'immobile acquistato, e concesso in ipoteca, debba essere presto rivenduto per varie esigenze (trasferimento di residenza, aumento dei componenti della famiglia con necessità di una casa più grande, ecc.); conseguentemente fa conto di poter accollare, in conto prezzo, al futuro nuovo acquirente dell'immobile la parte del mutuo che gli resta da pagare. Ora, a parte il fatto che 1) sull'accollo deve essere d'accordo anche l'acquirente, e che, 2) a volte le banche pongono qualche ostacolo all'operazione, bisogna soprattutto ricordare che, per regola generale, 3) l'accollo non è "liberatorio", ma "cumulativo": ciò significa che, effettuato l'accollo del residuo mutuo, la banca non cambia debitore, ma ne acquisisce uno in più; per cui, se il nuovo acquirente per caso non riesce a pagare la banca, questa potrà ancora avanzare pretese nei confronti dell'originario mutuatario. Per questi motivi, la attuale prassi constata un minore ricorso all'accollo: in sostanza il venditore estingue il suo mutuo, mentre l'acquirente, se necessario, ne contrae uno nuovo in proprio. Anche su questo aspetto, il notaio può essere di aiuto, evidenziando le concrete alternative ed i relativi costi.