

## **REGOLE PER ACQUISTARE**

*L'acquisto di una casa è certamente una delle operazioni economiche più importanti nella vita di una persona e per tutelare al meglio i cittadini, lo Stato richiede che il contratto sia stipulato da un pubblico ufficiale imparziale e specializzato sulla materia: il notaio. Il notaio, infatti, interviene per legge in posizione di terzietà e indipendenza rispetto a venditore e acquirente, garantendo che l'acquisto dell'immobile avvenga nel rispetto di tutte le norme di legge. Per questo motivo si consiglia l'acquirente (quasi sempre la parte debole della compravendita) di rivolgersi al notaio di fiducia fin dall'inizio delle trattative, prima ancora di firmare proposte di acquisto o contratti preliminari, che sono già vincolanti ed impegnativi, in modo da poter considerare insieme a lui ogni aspetto dell'operazione da compiere.*

### **LA SCELTA DEL NOTAIO**

**La scelta del notaio è assolutamente libera (non deve essere imposta dall'agenzia immobiliare o dalla banca alla quale si è richiesto un mutuo), e spetta all'acquirente, essendo quest'ultimo tenuto al pagamento dei compensi, salvo diversi accordi con il venditore.**

La scelta del notaio, dunque, deve essere orientata dal rapporto di fiducia del cliente nei suoi confronti, anche in base al tempo dedicato e alla consulenza prestata per garantire un acquisto sicuro. Se non si ha un notaio di fiducia, ci si può rivolgere al [notaio più vicino](#).

### **La proposta d'acquisto**

E' importante distinguere la proposta d'acquisto dal preliminare. La [proposta d'acquisto](#), infatti, è la dichiarazione dell'acquirente di voler acquistare un certo bene a un certo prezzo: solitamente si tratta di un **modulo prestampato** fornito dall'agenzia immobiliare, ed è **accompagnata dal versamento** di una somma di denaro a titolo di "**caparra**".

Una volta firmata, la proposta d'acquisto contiene impegni già vincolanti per l'acquirente ma nel frattempo il venditore resta libero di valutare anche altre offerte e non è certo che l'affare venga concluso. E' preferibile, quindi, stipulare sempre un contratto preliminare in quanto la **proposta d'acquisto impegna solo la parte che l'ha firmata**. Una volta accettata dal venditore la proposta di acquisto si converte automaticamente in un contratto preliminare.

### **Il contratto preliminare**

Il [contratto preliminare](#) (anche detto compromesso) è un vero e proprio contratto che **obbliga entrambe le parti** alla stipula del contratto definitivo.

Il preliminare deve indicare gli elementi principali della vendita quali il **prezzo e la casa da acquistare, l'indirizzo e una precisa descrizione** (piani, stanze etc.) con i dati del Catasto e la data del contratto definitivo. E' opportuno, inoltre, definire tutti gli obblighi reciproci da adempiere prima della consegna dell'immobile. In caso di **vendita di immobili in corso di costruzione** sono previste dalla legge regole particolari per la redazione del contratto preliminare. Non è obbligatorio che il contratto preliminare sia stipulato da un notaio, ma è comunque **opportuno chiarire con il notaio quali sono gli obblighi da esso derivanti**.

In caso di:

- **acconti prezzo sostanziosi**
- **tempi lunghi tra preliminare e definitivo**
- **venditore soggetto fallibile**

Per garantire la **massima tutela** al futuro acquirente è molto opportuno che il contratto

**preliminare sia stipulato dal notaio**, mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico, in modo che venga **trascritto nei Registri Immobiliari**. Nelle altre ipotesi, l'opportunità della trascrizione può essere **valutata con l'assistenza del notaio**.

La **trascrizione** vale come una vera e propria **prenotazione dell'acquisto** dell'immobile. Non è più soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, viene reso **legalmente valido verso chiunque** (tecnicamente è "opponibile nei confronti dei terzi") e il venditore, di conseguenza, **non potrà vendere l'immobile a qualcun altro**, né concedere un'ipoteca sull'immobile, né costituire una servitù passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore **non potranno iscrivere un'ipoteca sull'immobile promesso in vendita, né pignorarlo**. Dal momento della trascrizione del contratto preliminare, l'immobile è "riservato" al futuro acquirente, e qualsiasi trascrizione o iscrizione non avrebbe effetto nei suoi confronti.

In sede di registrazione del contratto preliminare devono essere pagate le seguenti imposte che saranno poi recuperate in sede di stipula del definitivo:

- 0,50% sulla caparra
- 3% delle somme pagate come acconto prezzo.

## La compravendita

L'attività del notaio prima dell'atto

Numerose sono le attività svolte dal notaio per la **preparazione di tutta la documentazione necessaria per istruire la pratica**. Il notaio innanzitutto **indaga la volontà delle parti** per individuare il tipo di atto più idoneo a realizzare lo scopo voluto dal cliente, nel **rispetto della legge**. Perciò il notaio deve chiedere alle parti tutte quelle informazioni che gli permettano di comprendere, in modo completo, il risultato che vogliono raggiungere. Le parti hanno il diritto di rivolgersi al notaio personalmente e di chiedergli tutti i chiarimenti e le spiegazioni utili a capire le conseguenze e gli effetti giuridici dell'atto. Spesso perciò accade che, a colloquio con il notaio, si finisca anche col cambiare quella che era stata l'idea iniziale.

Esempio:

- Si pensi al caso piuttosto comune in cui i genitori pagano una parte del prezzo per la casa acquistata dai figli; a seconda dei casi può essere utile evidenziare nel rogito la provenienza del denaro o procedere ad una vera e propria donazione dell'immobile.
- E' possibile che il prezzo non sia integralmente pagato al momento del rogito, e che una parte sia dilazionata. In questo caso è importante chiedere al notaio consiglio sulle forme di garanzia che possono essere apprestate al venditore e conoscerne i relativi costi. Esistono infatti varie forme di tutela: dalla predisposizione di cambiali all'iscrizione di ipoteca legale, alla vendita con riserva di proprietà, fattispecie nella quale il trasferimento di proprietà del bene avviene solo con il pagamento dell'ultima rata di prezzo. Infine, la recente crisi economica ha determinato la creazione di ulteriori figure contrattuali come il **rent to buy**, nelle quali il prezzo sostanzialmente viene dilazionato in più rate, imputabili anche a canone di locazione.

Una volta definito l'atto da predisporre, il notaio deve svolgere per legge una serie di controlli di legalità preventivi, volti a garantire un contratto valido e inattaccabile nel tempo. Grazie a questi controlli il **contenzioso nel settore immobiliare è pressoché inesistente**: solo lo 0,003% delle transazioni immobiliari arriva davanti a un giudice!

## I controlli classici

Le principali attività di controllo di legalità che il notaio deve effettuare si possono così riassumere:

1. **accerta l'identità personale delle parti**, che intervengono nell'atto e la loro capacità di compierlo attraverso la verifica del regime patrimoniale tra i coniugi (comunione

legale dei beni separazione), della legittimazione ad intervenire, in caso di stranieri, minori, interdetti, inabilitati o beneficiari di amministrazione di sostegno, ecc.

Il controllo del notaio sulla identità delle parti serve a scongiurare il rischio di furti di identità, molto diffusi negli ordinamenti giuridici di common law, ove è possibile l'accesso per modificare le risultanze dei registri immobiliari (ove esistenti) senza alcun controllo preventivo di legalità. Il fenomeno è così grave negli Stati Uniti che l'[FBI](#) ha chiesto la collaborazione del Notariato italiano per prevenire frodi di questo tipo, mostrando l'interesse del mondo anglosassone per il sistema di civil law e le sue garanzie.

2. **verifica per legge l'inesistenza di precedenti ipoteche, o vincoli o pignoramenti** presso l'Ufficio del Territorio **dell'Agenzia delle Entrate e la regolarità urbanistica e catastale degli immobili**. Il notaio deve verificare, inoltre, che l'immobile oggetto della vendita non sia sottoposto a discipline peculiari ad es. in tema di edilizia residenziale pubblica (esistenza di requisiti soggettivi in capo all'acquirente, o vincoli di prezzo), o a diritto di prelazione a favore di determinati soggetti o se si tratta di beni di interesse storico, artistico, archeologico.
3. **individua il regime fiscale** relativo al caso concreto e verifica la sussistenza di requisiti per eventuali benefici fiscali (ad esempio l'agevolazione per l'acquisto della prima casa, o il credito di imposta o l'esenzione da imposte in caso di trasferimenti in esecuzione di accordi di separazione o di divorzio). Il notaio grazie ad una preparazione specifica in materia fiscale è in grado di **suggerire soluzioni** che consentano **un risparmio fiscale nel rispetto della legge**.

In sede di registrazione dell'atto il notaio deve versare all'Agenzia delle Entrate le [imposte dovute dall'acquirente](#) per questo le riscuote direttamente dall'acquirente e le versa allo Stato. Ogni anno il Notariato **riscuote per conto dello Stato le imposte collegate a tutti gli atti** versando ogni anno diversi **miliardi di euro** di imposte indirette e plusvalenze senza alcun aggio a carico dello Stato, anche se non riscossi dal cliente.

## **I nuovi controlli**

A seguito di recenti direttive europee sono stati introdotti come obbligatori altri controlli che il notaio deve effettuare e si possono così sintetizzare:

1. controlla che **la prestazione energetica degli immobili** sia certificata in base alle norme nazionali e regionali in materia. Per la vendita di edifici dotati di impianti è obbligatoria la dotazione e spesso anche l'allegazione dell'**attestato di prestazione energetica (APE)**, predisposto da un certificatore iscritto in un apposito albo e che indica in sostanza la classe energetica di consumo dell'immobile quanto al riscaldamento.
2. il notaio deve **verificare l'osservanza delle norme [in materia di antiriciclaggio, tracciabilità dei pagamenti e sulle provvigioni](#)** corrisposte a titolo di intermediazione a eventuali agenzie immobiliari.

## **L'atto pubblico di compravendita o il rogito**

Tutti i controlli del notaio si concludono con l'atto notarile.

Di regola al momento della sottoscrizione dell'atto di vendita, avviene anche la consegna del bene. Al momento della consegna sarà quanto mai opportuno far predisporre dall'amministratore di condominio una dichiarazione in merito alla regolarità nel pagamento delle spese condominiali da parte del venditore, in quanto l'acquirente risponde del mancato pagamento delle spese condominiali dovute nell'anno precedente.

Tuttavia è possibile che le parti si accordino diversamente pattuendo:

- una consegna anticipata, fermo restando che il venditore resta ancora proprietario dell'immobile e conseguentemente responsabile dello stesso a tutti gli effetti di legge;
- una consegna differita, per esigenze del venditore, inserendo tra i patti contrattuali della vendita un termine entro il quale la consegna dovrà essere effettuata, con la previsione eventualmente di una penale per il caso di ritardo.

La legge n. 124/2017 (articolo 1, commi 142 e 143) prevede la facoltà dell'acquirente di richiedere il **deposito del prezzo** al notaio rogante fino ad avvenuta trascrizione del contratto di compravendita.

A tutela dei cittadini, la legge prevede regole minuziose per la formazione del rogito, in particolare:

- a) il notaio **deve spiegare e leggere integralmente il contenuto** dell'atto alle parti e agli eventuali testimoni, la cui presenza è imposta dalla legge in determinati casi (ad esempio quando una delle parti non è in grado di sottoscrivere o è affetta da menomazioni sensoriali), **accertandosi** che ne abbiano **compreso il contenuto e gli effetti giuridici**. Se non lo fa è responsabile penalmente per il reato di falso in atto pubblico;
- b) l'atto, una volta letto ed approvato, deve essere **sottoscritto dalle parti ed eventualmente dai testimoni** davanti al notaio e infine viene sottoscritto dal notaio stesso;
- c) quello che il notaio attesta nell'**atto notarile fa per legge piena prova a tutti gli effetti – anche davanti al giudice** – salvo che sia accertato il reato di falso in atto pubblico.

### **Lista documenti da fornire in caso di compravendita immobiliare**

*Nota Bene: La presente lista elenca i documenti in genere in richiesti per una compravendita immobiliare e può non essere esaustiva. Si raccomanda di rivolgersi al proprio notaio di fiducia per ulteriori informazioni sulla documentazione necessaria alla specifica compravendita.*

### **Acquirente**

#### **I. Persone fisiche:**

- Documento d'identità (segnalando eventuali cambi di residenza)
- Codice fiscale
- Estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o di unione civile
- Copia di eventuali convenzioni patrimoniali o accordi di convivenza
- Per cittadini extra UE: copia del permesso di soggiorno o del visto d'ingresso.

#### **II. Persone giuridiche:**

- Copia di un documento d'identità del rappresentante
- Denominazione legale, sede e codice fiscale possibilmente tramite certificato del Registro ove è iscritta
- Eventuale delibera con delega poteri.

#### **III. In caso di acquisto di abitazione come prima casa**

- Copia degli eventuali atti di acquisto di vendita della precedente abitazione e della eventuale fattura del venditore e/o del notaio per la detrazione dell'imposta di registro o dell'IVA pagata (credito d'imposta).

#### **IV. In caso di acquisto di pertinenza dell'abitazione "prima casa"**

- Copia dell'atto di acquisto dell'abitazione.

#### **V. Altro**

- Copia dei mezzi di pagamento di quanto già versato
- Dati del mediatore immobiliare con indicazione della provvigione pattuita e fotocopia dei mezzi di pagamento di quanto già versato

- Copia del preliminare di vendita.

### **In caso di richiesta di mutuo:**

- Comunicare le informazioni per contattare la banca che concederà il mutuo.

### **Venditore**

#### **I. Persone fisiche:**

- Documento d'identità (segnalando eventuali cambi di residenza)
- Codice fiscale
- Estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o di unione civile
- Copia di eventuali convenzioni matrimoniali o accordi di convivenza
- Per cittadini extra UE: copia del permesso di soggiorno o del visto d'ingresso.

#### **II. Persone giuridiche:**

- Copia di un documento d'identità del rappresentante
- Denominazione legale, sede e codice fiscale possibilmente tramite certificato del Registro ove è iscritta
- Eventuale delibera con delega poteri.

#### **III. Altro**

- Copia dell'atto di acquisto e dell'eventuale dichiarazione fiscale di successione e, in genere, dei documenti relativi all'acquisto mortis causa (testamento, accettazione di eredità, certificato successorio europeo)
- Copia della planimetria depositata in Catasto ed eventuali altri documenti catastali
- Copia dei mezzi di pagamento di quanto già ricevuto
- Copia preliminare di vendita
- Se l'acquirente paga il prezzo con accollo del mutuo esistente, copia della ricevuta dell'ultimo pagamento
- Se ci sono ipoteche non ancora cancellate, copia della ricevuta di estinzione del mutuo e copia dell'assenso alla cancellazione o lettera del notaio che sta curando la cancellazione ovvero attestazione della banca di avvenuto invio telematico di quietanza all'Agenzia delle Entrate
- Copia del regolamento di condominio e dichiarazione dell'amministratore del condominio attestante l'avvenuto pagamento di tutte le spese condominiali e indicazione delle eventuali spese straordinarie deliberate e delle liti in corso
- Copia dei provvedimenti edilizi relativi alla costruzione del fabbricato (permesso di costruire, pratiche di variante anche sotto forma di condono edilizio)
- Copia del certificato di agibilità o della documentazione che ne attesti la richiesta
- In caso di cessione di terreni o nel caso che l'area di pertinenza del fabbricato sia superiore a mq 5.000, certificato di destinazione urbanistica
- Se si tratta di locali commerciali, terreno agricolo o appartamento locato ex legge 431/98, documentazione riguardante eventuali diritti di prelazione
- Attestato di prestazione energetica.

Le attività successive alla conclusione dell'atto

Anche dopo la firma dell'atto il notaio è tenuto per legge ad effettuare una serie di adempimenti, in tempi brevi, diretti a garantire da un lato allo Stato il pagamento delle imposte, dall'altro la pubblicità ai terzi e la sicurezza dell'operazione a vantaggio di tutti i cittadini.

Il notaio è tenuto ad effettuare, entro breve termine:

a) la **registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate** e il pagamento delle relative **imposte per conto del cliente**;

b) il **deposito** dell'atto – a garanzia di tutta la collettività – **nei Registri Pubblici per renderlo noto ed efficace nei confronti di tutti** (tecnicamente definiti terzi). Il deposito

dell'atto nella conservatoria dei registri immobiliari competente è previsto dalla legge per permettere a tutti di sapere chi è il proprietario dell'immobile e se quest'ultimo è gravato da ipoteche o altri vincoli.

c) la voltura catastale, in modo da aggiornare anche il Catasto.

## **Aspetti fiscali**

Agli atti di trasferimento a titolo oneroso soggetti all'imposta di registro in misura proporzionale si applicano le seguenti aliquote:

- 9% per l'acquisto di immobili senza alcuna agevolazione;
- 2% per l'acquisto di immobili per i quali è possibile usufruire delle agevolazioni "prima casa";
- 15% per l'acquisto di terreni agricoli acquistati da soggetti diversi da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale.

Il legislatore ha comunque previsto un importo minimo di euro 1.000,00, qualora il calcolo con le aliquote di cui sopra risulti inferiore a detta soglia minima. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di euro 50,00 ciascuna. Qualora la fattispecie negoziale richieda l'applicazione di una imposta di registro non proporzionale, ma fissa, l'importo della stessa è pari ad euro 200,00.

## **Acquistare un'abitazione**

### **A) Acquisto da imprese di costruzione/ristrutturazione**

La compravendita da imprese di costruzione o di ristrutturazione, ad eccezioni di particolari fattispecie, è soggetta ad IVA, che viene corrisposta direttamente alla società venditrice.

L'aliquota IVA da applicarsi sul prezzo della vendita sarà:

- pari al 10 % in assenza di agevolazioni prima casa;
- pari al 4% nel caso in cui vengano richieste le agevolazioni prima casa.

Lo stesso trattamento tributario è applicato all'assegnazione di case ai soci di cooperativa edilizia di abitazione.

In caso di acquisto soggetto ad IVA, andranno inoltre corrisposte al notaio, che le verserà successivamente alla Agenzia delle Entrate, le seguenti imposte:

- Imposta di registro: Euro 200
- Imposta ipotecaria: Euro 200
- Imposta catastale: Euro 200

### **B) Acquisto da privati**

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono versate dalla parte acquirente al notaio che le verserà, a sua volta, all'Agenzia delle Entrate in sede di registrazione.

#### **1) In assenza di agevolazioni**

- Imposta di registro: 9%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

Le aliquote si applicano di regola sul prezzo della vendita dichiarato in atto; in caso di **trasferimento di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche** la parte acquirente può chiedere la **liquidazione dell'imposta di registro sul "valore catastale" (prezzo-valore) dell'immobile** (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita

catastale per il coefficiente di legge pari a 126), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore.

L'imposta minima è sempre di euro 1.000.

## 2) Agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione

- Imposta di registro: 2%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

Le aliquote si applicano di regola sul prezzo della vendita dichiarato in atto; in caso di **trasferimento di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche** la parte acquirente può chiedere la **liquidazione dell'imposta di registro sul "valore catastale" (prezzo-valore) dell'immobile** (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente di legge pari a 115,5), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore.

L'imposta minima è sempre di euro 1.000.

## Acquistare un terreno

La base imponibile è costituita dal prezzo dei beni dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita.

### A) Trasferimenti di terreni agricoli (in assenza di agevolazioni)

- Imposta di registro: 15%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

### B) Trasferimenti di terreni non agricoli (in assenza di agevolazioni)

- Imposta di registro: 9%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

## Comprare casa dal costruttore

Qualora l'acquisto riguardi un **immobile in costruzione o sulla carta** la legge ha approntato una serie di cautele e di protezioni a favore dell'acquirente nei confronti dei rischi che possono presentarsi fino alla stipula del rogito, in particolare il fallimento del costruttore.

In particolare:

- è disciplinato accuratamente il **contenuto del contratto preliminare**;
- è previsto **l'obbligo per il venditore di rilasciare fideiussione bancaria o assicurativa** a garanzia delle somme consegnate o da consegnare fino al rogito;
- è previsto l'obbligo, sempre in capo al costruttore, di **rilasciare all'acquirente una polizza assicurativa che lo tenga indenne per almeno 10 anni dai danni** derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi delle opere;
- è necessario il **frazionamento del mutuo e dell'ipoteca** del costruttore prima della stipula del contratto di vendita;
- è **vietato al notaio di procedere alla vendita in assenza del titolo per il frazionamento**, oppure la cancellazione dell'ipoteca ove non ci sia accollo di mutuo;
- è previsto per **l'acquirente un diritto di prelazione** all'acquisto all'**incanto** qualora si tratti di abitazione adibita a residenza principale.

## **Il leasing immobiliare abitativo**

La disciplina del **leasing immobiliare abitativo** prevede incentivi fiscali sull'acquisto o la costruzione di immobili da adibire ad abitazione principale. L'obiettivo della misura è di agevolare, specie per i più giovani, l'acquisto dell'abitazione di residenza attraverso l'utilizzo dello strumento della locazione finanziaria quale innovativo canale di finanziamento rispetto all'ordinario strumento del mutuo ipotecario.

### **I soggetti**

Il leasing immobiliare abitativo - introdotto dalla Legge di Stabilità n. 208/2015 - è fruibile dai soggetti con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, purché privi di abitazione principale.

### **I vantaggi fiscali**

I titolari dei contratti stipulati dal 1° gennaio 2016 e fino al 31.12.2020, potranno portare in detrazione dalla dichiarazione dei redditi i costi del leasing "prima casa".

In particolare, per i giovani sotto i 35 anni all'atto della stipula del contratto e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro gli incentivi fiscali sono:

- la detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing (fino ad un importo massimo di 8 mila euro annui);
- la detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto (fino ad un importo massimo di 20 mila euro).

Per i soggetti con età uguale o superiore a 35 anni e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro gli incentivi fiscali sono:

- la detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing (fino ad un importo massimo di 4 mila euro annui);
- la detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto (fino ad un importo massimo di 10 mila euro).

Sia per gli under 35 che per gli over 35 l'imposta di registro sull'acquisto dell'abitazione "prima casa" è ridotta all'1,5%, ma l'imposta di registro è calcolata sul prezzo di acquisto, perché non è applicabile il meccanismo del prezzo-valore.

### **Il contratto**

Con la stipula del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing (banca o intermediario finanziario autorizzato da Banca d'Italia all'esercizio dell'attività di leasing) assume l'obbligo ad acquistare o anche a far costruire l'immobile, su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che lo riceve in uso per un tempo determinato a fronte di un corrispettivo periodico (canone). Alla scadenza del contratto, l'utilizzatore ha la facoltà di riscattare la proprietà del bene, pagando il prezzo stabilito dal contratto.

### **Gli immobili**

Le agevolazioni fiscali prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'immobile: le detrazioni spettano a qualsiasi abitazione anche se appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (queste ultime escluse invece dalle agevolazioni "prima casa" per l'imposta di registro). Può trattarsi di un fabbricato ad uso abitativo già completato e dichiarato agibile, un fabbricato a uso abitativo da costruire su uno specifico terreno, un fabbricato a uso abitativo in corso di costruzione e da completare o anche un fabbricato abitativo da ristrutturare.

### **Iva al 4% anziché al 10%**

Qualora la società di leasing acquisti l'abitazione dal costruttore (soggetto passivo Iva), si applica l'aliquota Iva ridotta del 4%.

### **Le tutele del consumatore**

*Per la sospensione dei pagamenti*

Il leasing prima casa prevede che il cliente possa richiedere la sospensione del contratto in caso di perdita del lavoro sia del rapporto subordinato, sia dei rapporti di lavoro di agenzia, di rappresentanza commerciale e altri rapporti di collaborazione (art. 409, numero 3 c.p.c.), anche se non a carattere subordinato. La sospensione del contratto non è però prevista nei casi di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa.

La sospensione, in ogni caso, non determina l'applicazione di alcuna commissione o spese d'istruttoria e avviene senza richieste di garanzie aggiuntive.

#### *Nella risoluzione del contratto*

In caso in cui il cliente si renda inadempiente nel pagamento dei canoni dovuti, alla società di leasing è consentito, per il rilascio dell'immobile, di agire con il procedimento per convalida di sfratto (art. 1, comma 81, legge 28 dicembre 2015 n. 208), ossia con lo stesso procedimento previsto dalla legge per le locazioni ordinarie per il caso di morosità dell'inquilino. Il giudice competente è sempre il tribunale del luogo in cui si trova il bene oggetto dello sfratto.

La Legge di Stabilità 2016 prevede che nella successiva attività di vendita e ricollocazione del bene la società di leasing deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore inadempiente (art. 1, comma 78, legge 28 dicembre 2105 n. 208):

- deve adottare procedure che garantiscano il miglior risultato possibile nell'interesse anche dell'utilizzatore inadempiente;

- una volta venduto e/o ricollocato il bene, la società di leasing dovrà restituire all'utilizzatore inadempiente quanto ricavato dalla vendita e/o ricollocazione, al netto delle seguenti somme che ha il diritto di trattenere:

- la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
- i canoni successivi alla risoluzione attualizzati;
- spese condominiali eventualmente sostenute, assicurazioni, costi tecnico/legali, ecc.;
- il prezzo pattuito per l'esercizio del riscatto finale.

#### *In caso di fallimento del concedente*

In caso di fallimento ovvero liquidazione coatta amministrativa-risoluzione della banca o della società di leasing, il contratto di leasing prosegue regolarmente e si applica la disciplina prevista dalla legge fallimentare a prescindere dal bene oggetto di leasing.

### **Il rent to buy**

Il rent to buy è un nuovo tipo di contratto, introdotto nel nostro ordinamento dal Decreto Sblocca Italia (D.L. 133/2014 convertito in Legge 164/2014), con cui il proprietario/concedente consegna fin da subito l'immobile al conduttore/futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un periodo di tempo fissato nello stesso contratto il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni già pagati.

Si articola in due fasi (di cui una solo eventuale):

- la prima è quella della concessione dell'utilizzo dell'immobile;
- la seconda è quella del trasferimento della proprietà dell'immobile dal concedente al conduttore ed è solo eventuale: la norma, infatti, non prevede un obbligo reciproco delle parti a concludere l'atto di vendita, né prevede che il trasferimento del bene si verifichi automaticamente a conclusione del periodo di utilizzo; la legge riconosce, invece, al conduttore il diritto all'acquisto.

### **Il canone**

Nel contratto dovranno essere specificate le due diverse componenti che costituiscono il canone da pagare: quella destinata al pagamento dell'utilizzo (remunerazione del godimento) e

quella da imputare al prezzo nel caso in cui il conduttore decida di esercitare il suo diritto all'acquisto.

### **A quale tipo di immobile si può applicare**

Il contratto di *rent to buy* può essere stipulato per qualsiasi tipo di immobile: ad uso residenziale, commerciale, produttivo, direzionale, ed anche con riguardo a terreni.

### **L'importanza della trascrizione**

La trascrizione del *rent to buy* produce, secondo la legge, un duplice effetto, in relazione alle due "fasi" nelle quali si articola:

- un effetto di opponibilità ai terzi, con riguardo alla concessione dell'utilizzo;
- un effetto prenotativo simile a quello che si produce con la trascrizione di un contratto preliminare con riguardo all'obbligo del concedente di trasferire la proprietà del bene in caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.
- In questo modo viene garantita piena tutela al conduttore, consentendogli di acquisire l'immobile nello "stato di diritto" in cui si trovava al momento della stipula del *rent to buy*, e neutralizzando al contempo eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del contratto.

La trascrizione del *rent to buy* garantisce una specifica tutela al conduttore anche per il caso di inadempimento del concedente.

### **Il subentro nella posizione del conduttore**

Il *rent to buy* può essere stipulato anche con lo schema del contratto per persona da nominare, che dà la facoltà al conduttore di sostituire a sé altra persona che assuma i diritti e gli obblighi discendenti dal contratto.

### **Se il conduttore è inadempiente**

In caso di inadempimento del conduttore agli obblighi dallo stesso assunti con la stipula di un *rent to buy* (tra i quali l'obbligo di pagare il canone), il concedente potrà, a sua scelta:

- avviare una procedura di esecuzione forzata su beni del conduttore, (art. 2910 c.c.) al fine di ottenere quanto gli è dovuto;
- chiedere l'adempimento in forma specifica (art. 2931 c.c.). nel caso in cui l'inadempimento del conduttore riguardi un "obbligo di fare", come ad esempio quello di curare la manutenzione ordinaria dell'immobile;
- chiedere la risoluzione del contratto (art. 1453 e segg. c.c.), sempreché l'inadempimento non sia di scarsa importanza.

### **Se il conduttore decide di non comprare l'immobile**

Se il conduttore decide di non procedere all'acquisto, il contratto, alla scadenza del termine convenuto, cesserà di produrre ogni effetto.

Di conseguenza il concedente avrà diritto:

- alla riconsegna dell'immobile;
- a trattenere i canoni sino a quel momento pagati per l'intera componente riferita all'utilizzo, mentre dovrà restituire al conduttore la parte della componente da imputare a corrispettivo della vendita nella misura stabilita in contratto.

### **La restituzione dell'immobile**

Sia nel caso di inadempimento del conduttore, sia nel caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, il concedente ha diritto alla restituzione immediata dell'immobile.

### **Chi paga le imposte legate al possesso dell'immobile**

Nel periodo dell'utilizzo, le imposte legate al possesso dell'immobile (ad esempio l'IMU) sono a carico del proprietario, come nel caso dei contratti di locazione. La TASI, invece, va pagata in

parte dal proprietario e in parte dal conduttore, secondo le percentuali fissate da ciascun comune. La TARI (tassa sui rifiuti) è invece a carico del conduttore, che in quanto detentore dell'immobile, si avvale del servizio di raccolta dei rifiuti.

## **Il deposito del prezzo**

### **LO SPIRITO DELLA NORMA**

Il legislatore si è da sempre preoccupato di predisporre una efficace tutela di chi compra la casa: così nel 1996 ha previsto la possibilità di trascrivere il preliminare; nel 2005 l'obbligo del costruttore di case "nuove o ristrutturate" di consegnare al promissario acquirente una fideiussione a garanzia del rischio del suo fallimento nelle more tra il preliminare e il definitivo.

Con la legge sulla concorrenza (legge n. 124/2017, articolo 1, commi 63 e seguenti, entrata in vigore il 29 agosto) ha chiuso il cerchio prevedendo la facoltà dell'acquirente di richiedere il deposito del prezzo al notaio rogante fino ad avvenuta trascrizione del contratto di compravendita.

Chi compra si vede esposto al rischio che, tra la data del rogito e la data della sua trascrizione nei predetti registri, venga pubblicato un gravame inaspettato a carico del venditore: un'ipoteca, un sequestro, un pignoramento, una domanda giudiziale, eccetera. Scenari del tipo appena descritti si sono verificati assai raramente. I notai adempiono infatti all'obbligo della trascrizione in tempi molto brevi quasi azzerando i rischi.

La "scena" tradizionale (al rogito il venditore consegna le chiavi e l'acquirente paga il prezzo) è dunque destinata a cambiare. La nuova legge infatti afferma (importando in Italia una prassi già da tempo vigente in Francia) che se ne sia «richiesto da almeno una delle parti», il notaio deve tenere in deposito il saldo del prezzo destinato al venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza subire gravami.

### **EFFETTI DEL DEPOSITO**

Le somme che il notaio si vede versare da parte dell'acquirente (e che dovranno necessariamente essere intestate non al venditore, bensì al notaio stesso) saranno da lui segregate su di un conto corrente dedicato che ha appositamente acceso in banca con la destinazione di "conto dedicato ai sensi della Legge 147/2013".

Queste somme sono assolutamente al sicuro: sia perché sono separate dal patrimonio del notaio (non cadono nella sua successione, in caso di premorienza; non vanno nella comunione legale del coniuge; sono impignorabili da parte dei suoi creditori) sia perché sono impignorabili anche dai creditori del venditore.

Non solo. Gli interessi attivi che produce il conto dedicato vanno a beneficio delle piccole e medie imprese.

### **POSSIBILI ULTERIORI UTILIZZI DEL DEPOSITO PREZZO**

Il deposito del prezzo protegge dal rischio di trascrizioni o gravami pregiudizievoli nelle more tra la stipula e la trascrizione dell'atto.

Ma può tornare utile alle parti nelle seguenti ipotesi:

- 1) **PRESENZA DI UN PIGNORAMENTO O DI UNA IPOTECA PREGRESSA** – La casa è gravata da un pignoramento o da un'ipoteca. In atto si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta cancellazione di dette formalità.
- 2) **CASA SOGGETTA A PRELAZIONE LEGALE** – L'immobile è soggetto a prelazione legale. In atto si conviene che il prezzo venga pagato una volta che sia venuta meno la possibilità di esercitare la prelazione.
- 3) **CASA NON AGIBILE** – Nell'atto si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

4) CASA NON LIBERA DA PERSONE O COSE – L'immobile è ancora occupato dal venditore. Si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta consegna della casa all'acquirente libera da persone e cose.

5) PRESENZA DI DEBITI DEL VENDITORE - Il venditore non ha ancora saldato tutte le spese condominiali a suo carico (ad es. spese straordinarie deliberate prima dell'atto per opere non ancora eseguite al momento della stipula). Al fine di garantire l'acquirente (che potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese ex art. 63 disp. att. c.c.) presso il notaio vengono depositate le somme necessarie a coprire tali spese con l'incarico per il notaio di effettuare i pagamenti richiesti dall'amministratore di condominio.

### **FACOLTATIVITA' DEL DEPOSITO PREZZO**

A differenza di come avviene in Francia, la tutela del deposito prezzo è facoltativa: in sede di rogito l'acquirente, a seconda dei casi, può optare per avvalersene o rinunziarvi.

Sarebbe conforme a correttezza e buona fede nelle trattative tra le parti (ed anche nei rapporti con il notaio) che tale opzione venga manifestata in tempo utile perché il venditore si possa organizzare. Nulla esclude, comunque, che di fronte a motivi gravi sopravvenuti e imprevedibili, si possa manifestare l'opzione anche direttamente alla stipula.

### **TUTELA ANCHE PER IL VENDITORE**

Il deposito del prezzo garantisce il corretto e sicuro perfezionamento del trasferimento del denaro dall'acquirente al venditore, il quale incasserà le somme dopo qualche giorno ma non correrà alcun rischio in ordine all'effettivo incasso della somma pattuita.

### **Chiedere un mutuo**

Nelle pratiche di mutuo è **centrale il ruolo del notaio**. Il suo intervento è previsto dalla legge in quanto l'ipoteca viene iscritta nei registri immobiliari.

Il notaio, oltre a **controllare la validità del contratto** e ad assumersi verso la banca **la responsabilità circa la proprietà e la libertà ipotecaria dell'immobile** concesso in garanzia, **verifica l'esistenza di eventuali clausole vessatorie a danno del cliente, impedisce le frodi** a danno della banca e dei clienti e con la sua esperienza e preparazione può consigliare il mutuatario suggerendo le soluzioni più adatte, eliminando le clausole che possono ingenerare uno squilibrio contrattuale.

È consigliabile rivolgersi per tempo al notaio in modo da avere il tempo di verificare e valutare tutti gli aspetti del contratto e non all'ultimo minuto 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.

### **Interessi**

Il **tasso degli interessi** è indicato in termini percentuali, può essere:

1. **fisso**, quando è convenuto nella stessa misura per tutta la durata del mutuo. Chi sceglie avrà rate costanti che non subiranno modifiche e variazioni;
2. **variabile**, quando è determinato con riferimento a parametri di indicizzazione mutevoli che vengono determinati con criteri di obiettività e certezza, come ad esempio l'Euribor (quotazione media di tassi variabili rilevabili con criteri di obiettività sul mercato finanziario della U.E.) o il tasso BCE (fissato dalla Banca Centrale Europea). Chi lo sceglie sarà esposto alle variazioni di mercato del tasso di riferimento. Se la scelta effettuata sarà redditizia e comporterà un risparmio di costi, potrà essere definito solamente a posteriori in base all'effettivo andamento avuto dai parametri di indicizzazione;
3. **misto** in cui, a scelta del mutuatario, anche più volte durante il contratto, il tasso di

interesse può variare da fisso a variabile o viceversa. Alcune tipologie di mutuo a tasso variabile prevedono un tetto di interesse massimo che non potrà essere superato, oppure un tasso minimo sotto il quale l'interesse applicabile non potrà mai scendere;

**Il tasso di mora**, generalmente superiore a quello ordinario, viene applicato in caso di mancato o ritardato pagamento di una rata, per il quale il debitore può essere dichiarato moroso e tenuto quindi a pagare anche gli interessi di mora. Si applica alle rate impagate, composte da capitale ed interessi; i contratti di mutuo di norma prevedono espressamente il divieto del cosiddetto anatocismo, cioè del maturare di interessi su interessi.

Per legge i tassi di interesse applicati ai contratti di mutuo non possono superare soglie massime di valore stabilite dalla legge, così il mutuatario ha la garanzia che i tassi praticati non siano usurari.

### **Durata e tipologia di rata**

Nella scelta di un mutuo bisogna prestare particolare attenzione ad una serie di aspetti, a partire dalla **durata del mutuo**, cioè del tempo concesso per restituire il capitale ottenuto in prestito e i relativi interessi. La durata del mutuo si evince dal **piano di ammortamento**, cioè il piano dettagliato di rimborso del mutuo calcolato rata per rata. I **piani di ammortamento più lunghi**, che consentono di avere singole rate di importo minore, corrispondono anche ad un **più elevato importo di interessi** versati alla banca a compensazione del maggior rischio a proprio carico.

Nella scelta della **durata** del mutuo si deve pertanto **valutare** principalmente la propria **capacità di adempimento**, potendo e dovendo sempre programmare con prudenza i propri investimenti, in base alle proprie esigenze e alle proprie capacità economiche **attuali e preventivabili per il futuro**.

Il piano d'ammortamento più diffuso è quello "alla francese", che prevede il rimborso degli interessi con metodo scalare: si inizia pagando rate di mutuo composte principalmente da interessi ed in minima parte da quote di capitale, mentre nella seconda parte le rate sono composte da una maggior quota di capitale e da una minor quota di interessi.

Qualora si scelga **un mutuo a tasso fisso**, il piano di **ammortamento non potrà variare** durante la durata del finanziamento, mentre nel caso di mutuo a **tasso variabile** il relativo piano di **ammortamento potrà subire tutte le variazioni** dovute all'oscillazione del tasso di interesse.

Si può scegliere la cadenza delle rate del piano di ammortamento che possono essere mensili, trimestrali, semestrali, ecc.

### **Trasparenza delle condizioni contrattuali**

Per comprendere l'effettivo costo del mutuo si devono tenere presenti, oltre al tasso di interesse, anche le **ulteriori voci di spesa**: ad esempio i costi di istruttoria, di revisione, di chiusura; spese di riscossione o di incasso; costi di mediazioni svolte da terzi; spese fiscali e per assicurazioni; altre spese contrattualmente connesse con l'operazione.

In relazione ai costi deve essere inserito nel mutuo e nel relativo documento di sintesi il **T.A.E.G. (tasso annuo effettivo globale)** definibile come il costo totale del credito a carico del consumatore espresso in percentuale annua del credito concesso. Il T.A.E.G. comprende gli interessi e tutti gli oneri da sostenere per utilizzare il credito e rappresenta la media ponderata di spesa del mutuo.

Inoltre le banche sono tenute a fornire ai clienti, prima della stipula del contratto, un **prospetto informativo standardizzato**, che consente una più semplice ed intuitiva comparazione delle condizioni del mutuo.

In base alla nuova disciplina nazionale sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, le banche sono tenute a mettere a disposizione della clientela un "**foglio informativo**" il quale

deve contenere, tra l'altro, le condizioni economiche dell'operazione e le clausole contrattuali che la regolano.

Il cliente ha quindi il diritto di ottenere prima della conclusione della stipulazione una copia completa del contratto per poter valutare il contenuto del medesimo.

Al contratto deve essere allegato, per espressa previsione di legge, un "**documento di sintesi**" volto a fornire al cliente una chiara evidenza delle più significative condizioni contrattuali ed economiche, e nel quale deve essere riportato anche il TAEG.

## **Trattamento fiscale**

Il mutuo contratto con una banca per una durata superiore ai 18 mesi, può essere soggetto ad agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette. Vediamo quali:

- nel caso di **mutui contratti per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di una casa qualificabile come "prima casa"**, è possibile usufruire di **un regime di imposta sostitutiva agevolato** pari allo **0,25%** sull'importo del mutuo, anziché pagare le ordinarie imposte di bollo, registro ed ipotecaria. Inoltre il mutuo, per la prima casa di abitazione consente, di detrarre dalla dichiarazione dei redditi del mutuatario gli interessi e le spese del contratto, entro un certo limite e a determinate condizioni stabilite dalla legge;
- se si tratta di **mutui contratti per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di una casa non qualificabile come "prima casa"** le parti, al contratto si applica **un'imposta sostitutiva nella misura del 2%** sull'importo del mutuo.

In entrambi i casi, la banca funge da sostituto d'imposta e trattiene direttamente la somma dovuta all'erario, provvedendo poi a versarla a quest'ultimo.

L'Agenzia delle Entrate, anche a seguito del decisivo intervento del Consiglio Nazionale del Notariato - volto a tutelare i diritti dei cittadini - ha chiaramente affermato che la presenza nei contratti di finanziamento a medio e lungo termine di clausole che consentano espressamente di risolvere anticipatamente il rapporto estinguendo il debito anche prima che decorra la durata minima stabilita dalla legge (diciotto mesi) non determina l'incompatibilità di tali contratti con il regime tributario agevolato.

## **Estinzione anticipata**

Nei **contratti di "credito fondiario"** (di mutuo per l'acquisto o ristrutturazione della casa), la legge attribuisce al mutuatario la facoltà di restituire, in tutto o in parte, il mutuo anticipatamente, restituendo il capitale senza dover pagare gli interessi fino a quel momento maturati.

Attualmente i mutui concessi da istituti finanziari, banche ed enti di previdenza obbligatoria (INAIL, INPS, ecc.) per acquistare o ristrutturare unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica e professionale da parte di persone fisiche, non possono più essere gravati da penali o commissioni in caso di estinzione anticipata.

Qualora il mutuatario debba **estinguere un mutuo contratto prima del febbraio 2007**, e nel quale fosse prevista una penale per l'estinzione, può chiedere ed ottenere dalla banca un **ribasso di tale penale, secondo parametri stabiliti dalla legge**.

Nei casi in cui sia comunque prevista una penale per l'estinzione anticipata, il contratto dovrà stabilirne l'entità ed esemplificare la relativa formula di calcolo.

## **Cambiare mutuo**

Il mutuatario può decidere di variare le condizioni del mutuo già stipulato, per migliorare le condizioni economiche del contratto. La modifica può avvenire nei seguenti modi:

a) **mutuo "di sostituzione"**: per usufruire di condizioni finanziarie più favorevoli ed eventualmente ottenere anche liquidità per soddisfare nuove necessità finanziarie, è anche possibile estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo presso la stessa o un'altra banca. Questo comporta l'estinzione del vecchio mutuo e la stipula di un nuovo finanziamento con correlativa iscrizione di una nuova ipoteca con tutti i costi e controlli di legalità collegati;

b) **"rinegoziazione"**: è un accordo fra banca e cliente per modificare alcune condizioni del contratto di mutuo: di solito la durata e/o il tasso di interesse. Questa modifica, che richiede la collaborazione delle parti originarie del contratto, trova però un limite importante perché bisogna rispettare l'importo del debito residuo del vecchio mutuo alla data di stipula della modifica;

c) **"surrogazione nell'ipoteca" (o "portabilità" dell'ipoteca)**: il mutuatario ottiene da una banca diversa da quella con la quale aveva originariamente contratto il mutuo, un nuovo finanziamento a condizioni economiche migliori allo scopo di estinguere il debito preesistente e "sostituire" la nuova banca alla vecchia in tutte le garanzie che assistevano il precedente contratto, ivi compresa l'ipoteca già in essere. Il limite della portabilità consiste nella necessità che il nuovo importo finanziato coincida perfettamente con il debito residuo del vecchio mutuo. Le spese inerenti all'operazione di surroga sono per legge poste a carico della nuova banca mutuante.

### **Clausole contrattuali e tutela del consumatore**

La legge n. 52 del 1996 ha introdotto nell'ordinamento italiano delle **norme protettive dei consumatori** nei rapporti contrattuali con i professionisti.

Il "**Codice del Consumo**" contiene una rielaborazione organica della maggior parte delle norme vigenti poste a tutela dei consumatori.

In Italia vi sono stati numerosi interventi riequilibratori dei contratti effettuati sia da parte della giurisprudenza sia per effetto di iniziative delle Associazioni per i consumatori.

Vi sono una serie di **clausole che destano dubbi di abusività**, come ad esempio quelle che stabiliscono:

1. quale foro competente in via esclusiva, per il caso di controversie, quello della sede della banca e non quello della residenza del consumatore;
2. che gli estratti conto della banca fanno sempre piena prova contro il debitore;
3. il divieto al mutuatario il diritto di chiedere la cancellazione della garanzia ipotecaria dopo che il mutuo è stato integralmente rimborsato;
4. il divieto in termini assoluti dell'accollo del debito derivante dal mutuo;
5. limitazioni rilevanti all'uso dell'immobile concesso in garanzia;
6. il divieto di alienazione dell'immobile;
7. deroga al regime di comunione legale;
8. la facoltà della banca di risolvere il contratto a fronte del mancato rispetto di obbligazioni troppo generiche, o non particolarmente significative, o non corrispondenti a interessi meritevoli di tutela;
9. il trasferimento a carico del mutuatario degli oneri tributari diretti della banca.

Appaiono inoltre **abusive 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. La legge ha escluso espressamente la legittimità stessa di una modifica unilaterale delle condizioni qualora non sussista un giustificato motivo e senza che ne sia data comunicazione in forma scritta in via anticipata.

Nei contratti di mutuo viene, pertanto, normalmente inserita una formula di chiusura in base alla quale vengono fatte salve le disposizioni inderogabili del Codice del Consumo e non producono quindi effetto le clausole dello stipulando contratto e dei relativi allegati, che possano essere ritenute in contrasto con la suddetta disciplina.

## **Ipoteca e fideiussione**

Per concedere un mutuo, la banca richiede una garanzia: la più utilizzata è l'**ipoteca**.

Si tratta di un diritto reale di garanzia che **attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene** sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo venti anni, quindi per mutui di durata superiore va rinnovata.

L'ipoteca viene iscritta sul bene, per un importo superiore a quello del mutuo (nella maggior parte dei casi il doppio dell'importo concesso alla parte mutuataria) in quanto tiene conto degli interessi corrispettivi dovuti, degli eventuali interessi moratori, e delle altre eventuali spese che la banca dovesse affrontare per il recupero del credito.

Spesso nei contratti di mutuo si assiste anche all'utilizzo di un **altro tipo di garanzia, la fideiussione**, in base alla quale **un soggetto terzo** rispetto al mutuante e al mutuatario **garantisce il debito** di quest'ultimo con tutti i propri beni presenti e futuri. Frequentemente la fideiussione viene affiancata alla garanzia ipotecaria, a maggior tutela dell'istituto che concede il prestito.

## **Sospensione e inadempimento**

Recentemente, anche in considerazione della crisi economica, è stato costituito un **fondo di garanzia** che prevede nei contratti di mutuo stipulati per l'acquisto della prima casa la **possibilità per il mutuatario di sospendere il pagamento delle rate per un determinato periodo di tempo** se ricorrono determinate condizioni, per esempio: regolarità dei precedenti pagamenti, perdita del lavoro, ecc.

Il ripetersi di ritardi, o addirittura di **definitivi mancati pagamenti delle rate**, può condurre alla decadenza dai termini di dilazione o alla **risoluzione del contratto per inadempimento assoluto**.

Quando non si è in presenza di un semplice ritardo in uno o più pagamenti, ma è ormai chiaro che il debitore non potrà più far fronte agli impegni assunti nei confronti della banca, quest'ultima potrà decidere di risolvere il contratto e di richiedere immediatamente la restituzione di quanto dovutole, senza che il mutuatario possa più avvalersi della dilazione contenuta nel piano di ammortamento.

Qualora il mutuatario non provveda al pagamento di tale somma, la banca utilizzerà la garanzia esistente a proprio favore. In caso di ipoteca si avrà, pertanto, il pignoramento del bene e inizierà il processo esecutivo il quale, con tutte le garanzie di legge, condurrà alla vendita all'asta del bene stesso ed al riparto del ricavato tra i creditori intervenuti alla procedura, il tutto nel rispetto dei gradi di priorità legale in base alla presenza o meno di garanzie a favore degli aventi diritto.

## **Estinzione e cancellazione**

Il **mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata** ma l'ipoteca, invece, può sopravvivere all'estinzione del mutuo nei confronti della banca, ancorché solo in via "formale" e non sostanziale, fino ad un massimo di 20 anni dopo la data di iscrizione della formalità ipotecaria stessa nei pubblici registri immobiliari. Attualmente, però, ciò avviene piuttosto raramente.

Infatti per ogni tipo di finanziamento, purché sia stato concesso da una banca, da una finanziaria o da ente previdenziale obbligatorio, può essere utilizzata **la procedura semplificata** prevista dal Testo Unico Bancario vigente, che consente al mutuatario che abbia adempiuto ai suoi obblighi di pagamento, di ottenere **la cancellazione dell'ipoteca a cura della banca in tempi relativamente brevi e senza aggravio di ulteriori spese**. La banca provvede ad inviare alla competente Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare una comunicazione di avvenuta estinzione dell'obbligazione, con la correlativa

richiesta di cancellazione dell'ipoteca che risultava collegata al mutuo. Il tutto salvo casi particolari nei quali la banca, ancorché il debito nei suoi confronti sia stato estinto, potrà chiedere che l'ipoteca resti in vita.

In alcuni casi specifici, come per esempio le **compravendite effettuate da costruttore** per le quali sia applicabile la tutela degli acquirenti di [immobili da costruire](#) il titolo per ottenere la cancellazione dell'ipoteca deve preesistere alla stipula della compravendita e, perciò, sarà necessario un atto notarile che contenga il consenso della banca alla cancellazione.