

come ottenere un mutuo

Il mutuo è definito come "il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità" (art. 1813 del codice civile). Il contratto ha le sue lontane origini nel diritto romano classico, è interessante vedere come, a distanza di millenni, sia molto simile la definizione: "Diamo queste cose, a numero, peso o misura, affinché diventino di chi le riceve, e ci vengano successivamente restituite, non le stesse, ma altre della stessa natura.

Per questo è chiamato mutuo, perché quel che ti è dato in questo modo da me, diventa da mio tuo" (Istituzioni, Gaio, III, 90).

Ovviamente, la forma di mutuo che si è maggiormente consolidata nei tempi moderni e che tutti noi associamo al termine, è quella che ha per oggetto il danaro.

Così, chi riceve danaro in prestito (il mutuatario) da un altro soggetto (il mutuante) ne diventa proprietario, ma stante il carattere di onerosità del rapporto, deve far fronte al pagamento delle rate in restituzione, alle quali viene applicato - appunto - un onere, rappresentato dagli interessi, da calcolarsi in base percentuale.

In generale, si possono distinguere due categorie di mutui: quelli chirografari e quelli garantiti. Il mutuo chirografario prevede un accordo scritto tra mutuante e mutuatario, in cui vi è solo la garanzia personale che le parti prestano con la firma. Di solito questo tipo di rapporto ha una durata modesta (massimo 5 anni) e può essere erogato in breve tempo.

Il mutuo garantito ricorre, invece, quando colui che eroga il prestito richiede, appunto, delle garanzie per tutelarsi dall'eventuale mancato pagamento delle rate da parte del mutuatario.

Tra i mutui garantiti quello ipotecario è certamente il più utilizzato, soprattutto se il fine per cui si dà corso al mutuo è l'acquisto (o ristrutturazione) di un immobile.

La durata di questo tipo di mutuo supera quasi sempre i 5 anni e la stipula è curata da un notaio che si occupa contestualmente di attivare la garanzia presso l'Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, con l'iscrizione dell'ipoteca.

L'ipoteca è, infatti, la garanzia per eccellenza: se il debitore non paga le rate previste per l'estinzione del debito, il mutuante ha diritto di rivalersi sul bene offerto come garanzia, procurando la sua vendita all'asta e soddisfacciandosi sul ricavato; l'iscrizione dell'ipoteca ha proprio l'effetto di rendere noto a tutti che quel bene è vincolato a garanzia di un certo debito.

Come si sceglie un mutuo?

La scelta del mutuo deve essere effettuata valutando il tipo di contratto ed il tasso d'interesse applicato.

Per operare un confronto tra le soluzioni offerte dai diversi Istituti che erogano mutui, è consigliabile prendere come riferimento un'unica tipologia di mutuo per avere una valutazione omogenea.

In particolare occorre prestare particolare attenzione all'entità



In questo numero, il tema affrontato è il rapporto di mutuo e le sue molteplici sfaccettature, sia in termini giuridici, che economici

del c.d. TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale): esso indica l'effettivo costo annuale di un mutuo, sia in termini del tasso d'interesse concretamente applicato, sia in termini di spese di apertura del prestito.

Possiamo distinguere: mutuo a tasso fisso, mutuo a tasso variabile e mutuo a tasso misto.

Nel mutuo a tasso fisso viene applicato lo stesso tasso d'interesse per tutta la durata, sino all'estinzione. Il tasso viene fissato nel momento della stipula in base al tasso di riferimento del mercato Eurirs (ovvero il tasso interbancario di riferimento per i mutui a tasso fisso, diffuso ogni giorno dalla Federazione Bancaria Europea).

Il mutuo a tasso variabile, invece, prevede che il tasso di interesse iniziale subisca variazioni in relazione all'andamento di uno o più

parametri di riferimento convenuti nel contratto. A differenza del mutuo a tasso fisso, quello variabile viene calcolato sull'Euribor (cioè il tasso interbancario di riferimento per i mutui a tasso variabile diffuso ogni giorno dalla Federazione Bancaria Europea). Il tasso variabile ha una componente di rischio legata sostanzialmente all'andamento dell'inflazione e del costo del danaro, se tali elementi decrescono, la rata diminuisce, in caso contrario aumenta; per contro il tasso fisso presenta il possibile svantaggio di una maggior onerosità in caso di discesa dei tassi.

Nel mutuo a tasso misto, infine, il tasso d'interesse può cambiare da fisso a variabile o viceversa in base al ricorrere di certe condizioni e a scadenze pattuite, ad esempio superamento di un certo margine di oscillazione dei tassi in un determinato periodo.

Presupposto fondamentale per la concessione del mutuo è l'affidabilità del mutuatario soprattutto con riferimento a parametri di tipo reddituale. Quindi i lavoratori autonomi e le aziende dovranno fornire all'Istituto mutuante la prova del proprio reddito, oltre all'estratto dell'iscrizione alla camera di commercio, all'atto costitutivo e, se professionisti, all'attestato d'iscrizione all'albo.

Nel caso di mutuo garantito l'Istituto valuterà inoltre la consistenza del bene offerto in garanzia, vale a dire la capacità dello stesso di coprire sicuramente con il suo valore di mercato il capitale erogato, gli interessi e le eventuali spese di esecuzione per ottenerne la vendita.

Gaia Galliena