



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Mutuo in banca: pericoli e tranelli alla firma del contratto

Autore: Redazione | 25/04/2016



Mutui: i rischi nella nuova clausola di inadempimento, nelle varie penali, nell'assicurazione incendio o vita, nell'importo massimo finanziabile.

Aumentano i **pericoli in caso di firma del mutuo**: oltre ai tradizionali tranelli che le banche da sempre sono solite attuare (come, ad esempio, la previsione di una penale per l'estinzione anticipata del finanziamento e di cui, a breve,

parleremo), se n'è aggiunto ora uno molto più serio e allarmante. Con l'approvazione, infatti, del decreto legislativo attuativo della direttiva sulle banche **[1]**, da oggi in poi i contratti di mutuo potranno contenere una clausola che, una volta firmata, consentirà all'istituto di credito, in caso di mancato pagamento di 18 rate, di prendersi la casa acquistata dal cliente, senza bisogno di un giudice, di una causa, di un pignoramento e delle aste. Insomma, un vero e proprio «esproprio privato». Partendo proprio da questo punto, ecco qui di seguito alcuni consigli da seguire nel momento in cui si **firma un contratto di mutuo**.

La clausola di inadempimento

La prima cosa a cui devi prestare attenzione è l'eventuale presenza di una **clausola di inadempimento**. Se la firmi, infatti, autorizzi la banca a vendere la tua casa, acquistata coi soldi del mutuo, qualora tu non paghi 18 rate di seguito. Il tutto senza passare da un provvedimento del giudice, da un pignoramento e senza le aste in tribunale: la vendita avviene privatamente, ossia attraverso una procedura interna attivata dalla stessa banca.

In verità, questo sistema potrebbe rivelare anche degli **aspetti vantaggiosi** per il mutuatario. Infatti, con l'esproprio dell'immobile, la banca è tenuta a cancellare automaticamente tutto il debito residuo del cliente, anche qualora la casa dovesse essere venduta a un valore inferiore. Viceversa, se l'immobile dovesse essere aggiudicato a un prezzo superiore rispetto alle rate residue e non pagate, allora la differenza dovrà essere restituita al cliente.

Facciamo un esempio. Il mutuatario non ha pagato 20.000 euro di rate e gliene restano altri 50.000, per un totale di 70.000. Se la casa viene venduta a 60.000 euro, il residuo debito di 10.000 euro gli viene ugualmente cancellato ed è definitivamente libero da ogni obbligo. Invece, se la casa viene venduta a 90.000 euro, la banca deve restituire al cliente 20.000 euro.

Dunque, la novità della clausola di fondamentale è che banca e mutuatario potranno accordarsi (con clausola espressa nel contratto di mutuo) che, in caso di mancato pagamento di un importo equivalente a 18 rate mensili, il debito si estingua col trasferimento alla banca dell'immobile ipotecato o dei proventi derivanti dalla sua vendita del bene (fermo restando che, se il prezzo di vendita è maggiore del debito, l'eccedenza va in ogni caso assegnata al mutuatario).

Per garantire poi che il consumatore rilevi la presenza nel contratto di tale clausola e ne comprenda il senso, la legge prevede l'obbligo per questi di farsi assistere da un **consulente** per valutare la convenienza dell'operazione.

Dove possono nascondersi le insidie?

Innanzitutto la banca potrebbe scrivere la clausola in modo ostico, in modo tale che anche una persona di media diligenza potrebbe non comprenderne il significato. Anche la contestuale presenza del **consulente** potrebbe essere sopperita con dei fiduciari della banca e rappresentata come una mera formalità al cliente ignaro di quel che ciò comporti.

In secondo luogo bisognerà stare attenti a che la banca non imponga al consumatore, in caso di suo inadempimento, **oneri aggiuntivi** (a titolo di penali e commissioni) volti ad aggirare la norma che, invece, impone di azzerare il debito con il trasferimento dell'immobile alla banca.

Inoltre la clausola di inadempimento non potrà essere contenuta in un **mutuo stipulato in surrogazione** di uno precedente (è il caso del debitore che, non essendo riuscito a pagare un precedente finanziamento, se ne faccia concedere un altro, dalla stessa banca, a condizioni differenti e più vantaggiose, con il cui denaro viene estinto il precedente).

Attenzione ai ricatti: la banca che concede il mutuo non può **condizionare** la concessione del finanziamento alla firma della clausola di inadempimento. In pratica, non si potrà dire al cliente “o questo o niente”: la clausola che consente la liberazione del mutuatario dal debito per effetto del trasferimento alla banca dell’immobile oggetto di ipoteca è **volontaria** e se il cliente non vuole firmarla **la banca non può negargli il mutuo**.

Attenzione alla valutazione dell’immobile: la nuova norma prevede che il valore della casa messa in vendita dalla banca sia effettuata da un perito indipendente (che deve essere scelto dalla banca e dal mutuatario di comune accordo oppure, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale territorialmente competente). Una **valutazione troppo bassa** consentirebbe sì alla banca di vendere prima e più facilmente il bene, ma nello stesso tempo non consentirebbe al debitore di ottenere indietro l’eventuale differenza di valore.

Penali nascoste

In Italia la legge vieta l’applicazione di penali a carico del mutuatario nel caso in cui questi decida di estinguere il mutuo prima del termine fissato, pagando l’importo residuo in un’unica soluzione. Eppure numerose banche aggirano l’ostacolo, mascherano le penali con nomi differenti ma dall’effetto identico, chiamandole “commissioni”, “spese”, ecc.

Peraltro, secondo la giurisprudenza anche questi costi vanno valutati ai fini di definire l’onerosità del mutuo e un’eventuale **usura** (il Taeg, del resto, è comprensivo di tutti questi costi “paralleli”).

Il massimo finanziabile

La banca è vincolata a non finanziare più dell'80% del valore dell'immobile (salvo ci siano ulteriori garanti). Questo per evitare di prestare troppi soldi, compromettendo la propria liquidità in caso di inadempimento, e anche nell'interesse del mutuatario che potrebbe avere difficoltà a restituire cifre troppo elevate. Tuttavia, poiché è interesse degli istituti di credito concedere prestiti e lucrare sugli interessi, la perizia sull'immobile - che viene effettuata dal fiduciario della banca all'atto della concessione del mutuo e volta proprio a determinarne il valore - tende sempre a sovrastimare il bene, per aumentare la soglia dell'importo finanziabile. La giurisprudenza, però, ha spesso ritenuto che il **mutuo**, in tali condizioni, sia **nullo** (leggi "[Mutuo nullo se finanzia oltre l'80% del valore dell'immobile](#)").

L'ipoteca può essere ridotta

Quando si stipula un **mutuo fondiario**, la banca si prende l'**ipoteca sulla casa** (è la legge stessa che glielo consente in automatico). Tuttavia, quand'anche il mutuo venga pagato regolarmente e l'importo residuo sia sceso sotto la metà, l'istituto di credito si rifiuta di ridurre l'ipoteca, mantenendo lo stesso valore iniziale. La legge, però, glielo consente. Per tutelarsi è meglio inserire nel contratto un'apposita clausola che preveda il diritto del cliente di chiedere la **riduzione dell'ipoteca** al ridursi del debito.

Assicurazioni contro incendio o vita

Sempre più spesso le banche subordinano la stipula del mutuo all'acquisto di obbligazioni o ad assicurazioni contro incendio o vita. Si tratta di condizioni illegittime quando vengono proposte senza la possibilità di scegliere tra i prodotti offerti da altre banche concorrenti. Per quanto riguarda la polizza incendio

sull'immobile vincolata a favore della banca è necessario verificare che nel contratto sia indicata "nei limiti dell'ammontare residuo" e non "nei limiti dell'aumentare dell'intero valore del mutuo", perché il rischio della banca è di perdere quanto manca da versare, non l'ammontare totale.

Attenti al tasso minimo

Le banche non possono applicare un floor (soglia) per i mutui che non lo prevedono, quando i tassi di riferimento vanno in negativo. Ciò nonostante continuano a farlo. È dovuta così intervenire la Banca d'Italia invitando le banche ad «attenersi a uno scrupoloso rispetto della normativa di trasparenza e correttezza e alla rigorosa applicazione delle condizioni pattuite con la clientela. In particolare, gli intermediari dovranno astenersi dall'applicare di fatto clausole di cosiddetto "**tasso minimo**" ("**floor clause**") non pubblicizzate e non incluse nella pertinente documentazione di trasparenza e nella modulistica contrattuale".

Se la banca non adempie a tale ordine, il cliente può rivolgersi all'arbitro bancario finanziario; prima di ciò però è necessario inoltrare un reclamo scritto al proprio istituto di credito che va documentato, quindi preferibilmente con una raccomandata a/r. Meglio allegare anche la lettera di Bankitalia.

Note

[1] Direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali. *Autore immagine: 123rf com*