

# Mutuo cointestato: cos'è e come funziona

written by Redazione | 29/07/2019



***Contratto di mutuo firmato da due persone: chi deve pagare e quali sono le responsabilità dei coobbligati. Il caso particolare dei coniugi, della separazione e del divorzio.***

Prima di concedere un mutuo, la banca valuta il merito creditizio del consumatore. I sistemi di informazioni creditizie (le cosiddette Sic), già noti come “centrali rischi”, si occupano di raccogliere e comunicare i dati relativi alle abitudini di pagamento dei possibili mutuatari alle banche, distinguendo i clienti in buoni e cattivi pagatori. Una di queste società è la famosa Crif. In questo modo, gli istituti di credito tentano di scongiurare la conclusione di affari con clienti poco affidabili.

Il rischio insolvenza viene assicurato anche attraverso il rilascio di garanzie da parte del mutuatario, l’ipoteca innanzitutto e/o la fideiussione. Da quest’ultima figura si distingue il **mutuo cointestato**, quello cioè sottoscritto da due o più persone. In buona sostanza, con tale formula, gli obbligati nei confronti della banca sono più soggetti che, attraverso i propri patrimoni personali, risponderanno

dell'eventuale inadempimento.

Nei confronti dell'istituto mutuante, tutti i mutuatari sono in una condizione di parità e di «responsabilità solidale». Il che, in termini pratici, significa che il creditore potrà pretendere, da ciascuno di essi, l'intera somma dovuta e non solo una quota.

Per comprendere meglio **cos'è e come funziona il mutuo cointestato** dobbiamo fare un passo indietro e partire dal contratto di mutuo bancario che, in generale, è la forma di mutuo più utilizzata (pur essendo lecito anche il [mutuo tra privati](#)).

## Il mutuo: cos'è e come funziona

Esistono diversi tipi di mutui, studiati in base alle esigenze del cliente. Tra i più importanti vi sono il mutuo ordinario, quello fondiario, quello di scopo e i finanziamenti agevolati.

### Il mutuo ordinario

Il mutuo bancario ordinario è la più comune forma di finanziamento (a medio e lungo termine) concessa dalle banche. Esso può essere assistito o meno da garanzie. Solitamente esse consistono nella costituzione di un'**ipoteca** sull'immobile che verrà acquistato con le somme mutate o su altri immobili che già appartengono al mutuatario o a terzi. In alternativa, viene richiesta una **fideiussione**; con essa un terzo soggetto (cosiddetto "garante") si impegna, nei confronti della banca, a pagare l'eventuale debito del mutuatario qualora quest'ultimo non adempia spontaneamente.

I mutui privi di garanzie reali sono detti **mutui chirografari**.

Per quanto riguarda l'ipoteca, questa viene iscritta a un valore solitamente più alto (fino al doppio) di quello dell'importo del mutuo, per garantire, oltre al rimborso del capitale, anche gli interessi e le varie spese sostenute dalla banca (comprese quelle per un eventuale pignoramento).

Quasi sempre viene richiesta, come condizione per l'erogazione di un mutuo, la stipula di una **assicurazione** (ad esempio polizza fabbricati, incendio ecc. o sulla persona del mutuante in caso di morte, di infortunio grave o insolvenza). In tal

modo la banca può estinguere l'importo residuo del mutuo attraverso l'incasso dell'indennizzo pagato dalla compagnia assicurativa.

## Mutuo fondiario

Il mutuo fondiario (detto anche "**credito fondiario**") si differenzia dal mutuo ordinario per le seguenti particolarità:

- ha una durata di almeno 18 mesi (perciò viene detto «finanziamento a medio o lungo termine»);
- richiede la concessione di un'ipoteca di primo grado su uno o più immobili;
- consente l'erogazione di un prestito fino a massimo l'80% del valore del bene ipotecato. Tale limite tutela le stesse banche e indirettamente il sistema bancario in quanto è volto a impedire che le stesse assumano esposizioni finanziarie senza adeguate contropartite e garanzie. Si può superare questo limite solo se vengono concesse altre garanzie (ipoteche o fideiussioni).

Al mutuo fondiario si ricorre, di regola, per l'acquisto di un'abitazione anche se gli scopi possono essere anche altri (ad esempio superare un momento di difficoltà di un'azienda).

Gli onorari del notaio sono ridotti a metà.

Dal 1° luglio 2016, le parti possono inserire una clausola in virtù della quale, in caso di **mancato pagamento di 18 rate**, il mutuatario può [cedere l'immobile alla banca evitando il pignoramento](#).

Il ritardo di oltre 30 giorni dalla scadenza della rata, effettuato per 7 volte anche non consecutive, consente alla banca di risolvere il contratto e chiedere la restituzione immediata di tutto il prestito.

## Finanziamenti agevolati

Il finanziamento agevolato viene concesso dalla banca ed è assistito da una **agevolazione pubblica** consistente in un contributo in conto interessi e/o capitale da parte dello Stato o di altro ente pubblico in relazione a particolari finalità perseguite dai privati (con cui le aziende possono finanziare gli investimenti e l'acquisto di macchinari e impianti).

Gli scopi cui è destinata l'erogazione del credito da parte della banca sono determinati dalla legge e possono essere oggetto di controllo da parte dello Stato.

## Mutuo di scopo

Nel mutuo di scopo la concessione del prestito da parte della banca viene subordinata ad uno specifico utilizzo del denaro da parte del mutuatario. Lo sviamento dello scopo - ossia l'impiego dei soldi per finalità differenti da quelle indicate nel contratto - comporta la nullità del mutuo.

La finalità a cui è destinato il mutuo di scopo può essere prevista dalla legge (mutuo di scopo legale) o stabilita dalle parti (mutuo di scopo convenzionale): il mutuatario, quindi, pur essendo sempre proprietario della somma mutuata, è vincolato all'utilizzo della stessa per sovvenzionare una determinata attività commerciale o industriale, per svolgere un determinato affare o complesso di affari o per altre finalità predeterminate.

## Mutuo cointestato: cos'è e come funziona

Il mutuo cointestato non è un'ulteriore figura di mutuo. Può trattarsi di un qualsiasi tipo di mutuo, con la differenza però che la parte mutuataria è costituita da più soggetti (che possono essere persone fisiche o giuridiche). Tutti i mutuatari sono quindi **obbligati al pagamento dell'intero debito**. Con la conseguenza che, in caso di inadempimento, il creditore potrà agire contro ciascuno di questi per l'intero importo.

*Luca è sposato in regime di comunione dei beni con Roberta. I due decidono di comprare una casa della quale, pertanto, saranno cointestatari. Chiedono un mutuo alla banca; l'istituto di credito impone ad entrambi di firmare il contratto. In questo modo, i coniugi saranno obbligati a rispettare l'impegno assunto. Non importa quindi se, nei loro patti interni, deve essere il marito a pagare le rate con il proprio stipendio: qualora questi non adempia, la banca potrà decidere di rivalersi contro la moglie, andando a pignorare i beni di sua proprietà, anche quelli che non ricadono nella comunione (ad esempio una donazione ricevuta dal padre o un lascito testamentario).*

Con il mutuo cointestato si verifica quella che tecnicamente viene chiamata

**solidarietà passiva.** In presenza di una [obbligazione solidale](#), in pratica, il creditore può indifferentemente chiedere l'integrale somma dovuta all'uno o all'altro debitore, senza essere obbligato né ad agire prima nei confronti di uno dei debitori, né a rispettare eventuali suddivisioni interne del debito. Questa situazione permane per tutta la durata del mutuo, anche se dovessero sopraggiungere litigi tra i cointestatari.

*Luca e Roberta contraggono un mutuo cointestato. Roberta è disoccupata ma ha una casa che gli ha regalato il padre prima di sposarsi in cui i due vivono. La casa non è pertanto mai entrata nella comunione dei beni dei coniugi. Luca paga le rate del mutuo con addebito sul conto. Un giorno, Luca e Roberta si separano. Luca smette di pagare il mutuo perché - sostiene - non ha più soldi dovendo versare all'ex moglie il mantenimento. La banca potrà avviare le azioni esecutive su entrambi i coniugi, anche se questi si sono separati. Pertanto potrà decidere, prima ancora di tentare un pignoramento nei confronti di Luca, di ipotecare e mettere all'asta la casa che Roberta aveva ricevuto dal padre.*

La responsabilità solidale vale solo nei confronti della banca. Nei loro rapporti interni, invece, i cointestatari rispondono per **quote**. Questo significa che se uno dei firmatari del mutuo dovesse subire il pignoramento da parte della banca per l'integrale debito, avrebbe diritto poi a rivalersi sull'altro cointestatario per la relativa quota di pertinenza.

*Romano ha acceso un mutuo con Tiberio per un finanziamento necessario all'avvio di un locale commerciale di cui i due saranno gestori. Le cose vanno male e il mutuo non viene restituito. La banca agisce subito contro Romano perché proprietario di due immobili. Romano subisce l'esproprio dei beni, ma poi si rivale contro Tiberio e, a sua volta, aziona un pignoramento nei suoi confronti per il 50% del valore del debito che ha dovuto pagare.*

I rapporti tra cointestatari del mutuo non devono essere necessariamente di parentela. Di solito, però, la banca non accetta la firma di un soggetto privo di garanzie patrimoniali (ad esempio un **disoccupato o un nullatenente**).

# Il mutuo cointestato è obbligatorio?

A volte, sono le stesse banche a richiedere il mutuo cointestato per avere ulteriori garanzie oltre a quelle eventualmente offerte dal mutuatario. Solitamente, ciò succede quando il mutuo è finalizzato all'acquisto di un bene la cui proprietà ricade su più soggetti; in tale ipotesi, la banca chiede che il finanziamento sia sottoscritto da tutti i futuri proprietari dell'immobile.

La scelta tra un mutuo intestato a una o a più persone è comunque rimessa all'autonomia delle parti; la legge non prescrive nulla in proposito.

## Differenza tra mutuo cointestato e fideiussione

Non c'è dubbio che il mutuo cointestato realizzi una garanzia superiore alla fideiussione dove la responsabilità del garante è soggetta ad alcune limitazioni. Il garante, infatti, risponde solo del finanziamento concesso al momento della sottoscrizione della fideiussione; con la conseguenza che, se la banca dovesse **ampliare il credito** in un momento successivo (si pensi a un "fido"), di tanto il garante non sarebbe responsabile.

In secondo luogo, la fideiussione prevede spesso il cosiddetto **beneficio di previa escussione**: il garante può essere aggredito solo se prima il creditore ha tentato un pignoramento verso il debitore principale e questo non ha sortito effetti. Queste limitazioni, invece, non valgono nel mutuo cointestato dove il cointestatario è innanzitutto responsabile di tutto il finanziamento, anche quello concesso in un momento successivo; inoltre, egli può essere "escusso" (ossia oggetto di pignoramento) in qualsiasi momento: la banca infatti non deve motivare la scelta di aggredire prima un cointestatario rispetto all'altro.

## Mutuo cointestato e separazione dei coniugi

In uno degli esempi trattati in precedenza, abbiamo visto che fine fa il mutuo cointestato a entrambi i coniugi nel caso di separazione di questi: le vicende del matrimonio non incidono nei rapporti con la banca. Pertanto, in presenza di un

**mutuo cointestato ai coniugi**, l'obbligazione permane in capo ad entrambi anche se i due si separano o divorziano. È peraltro del tutto indifferente che il giudice della separazione abbia assegnato la casa coniugale alla moglie sottraendola al marito.

Fermo restando che, nei confronti della banca, entrambi i coniugi restano responsabili, i rapporti interni tra questi possono essere disciplinati dal giudice che potrebbe, ad esempio, in ragione delle diverse condizioni economiche dei due, imporre il pagamento delle rate solo in capo al marito o alla moglie.

Il pagamento delle rate residue del mutuo contratto per l'acquisto della casa familiare può essere imposto dal giudice come forma di contribuzione di un genitore al mantenimento dei figli.

Se il coniuge obbligato al pagamento delle rate non adempie, la banca, in quanto soggetto estraneo al verbale di separazione, potrebbe agire comunque nei confronti dell'altro coniuge (assegnatario) cointestatario del mutuo a suo tempo stipulato. L'accordo tra i coniugi, rispetto alla banca si configura infatti come un accordo interno, inopponibile al creditore che non vi ha aderito.

Un'altra soluzione può consistere **nell'uscita di uno dei coniugi dal mutuo** e nella contestuale **cessione della propria quota di proprietà all'altro**, il quale diventa così proprietario esclusivo della casa e unico titolare del contratto di mutuo. Tuttavia una simile soluzione è possibile solo se la **banca presta il proprio assenso** (di regola, solo se il coniuge si accolla interamente ed esclusivamente il mutuo offrendo alla banca garanzie circa l'adempimento delle rate residue), se invece la banca nega il proprio consenso entrambi i coniugi restano obbligati alle originarie condizioni negoziali.