

# MUTUO MANIFESTO

## il contratto diventa comprensibile

**Mutuo manifesto** prosegue la collana di pubblicazioni realizzate da Federnotai e Associazioni dei Consumatori e succede, secondo cronologia e logica, al *Vademecum per chi richiede un mutuo ipotecario*, al quale si consiglia di fare sempre riferimento.

*Mutuo manifesto* è dunque una guida alla lettura e comprensione del contratto-tipo di mutuo siglato da Associazione Bancaria Italiana e Associazioni dei Consumatori. Nel testo a fronte sono tradotti in linguaggio comune i termini più tecnici, con indicazioni o suggerimenti che contribuiscano ad orientare il consumatore.

Il contratto si compone di tre parti principali: la comparsa, la premessa e il corpo del contratto che si suddivide in undici articoli. Di questi andranno considerati con particolare attenzione quelli relativi alle modalità di erogazione (artt.2 e 3), al piano di ammortamento (art.4), al tasso a regime (art.5) e alle condizioni e spese (art.7).

Di norma il contratto è accompagnato dal Capitolato di Patti e Condizioni Generali proposte dalla banca, che hanno la stessa importanza del contratto e che per ciò sono qui riportate e interpretate.

TESTO DEL CONTRATTO-TIPO	COMMENTO E SPIEGAZIONI
In carta libera ai sensi del D.P.R n. 601/1973.	<b>carta libera:</b> non richiede l'imposta di bollo
<p>N. .... di rep. N. ....di racc.</p> <p style="text-align: center;"><b>CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>STIPULATO IN ATTO UNICO</b></p> <p style="text-align: center;">REPUBBLICA ITALIANA</p> <p>L'anno.....il giorno.....del mese di..... in .....</p> <p>innanzi a me dottor..... notaio in..... iscritto nel ruolo .....</p> <p>si sono costituiti:</p> <p>per la Banca ..... con sede in ..... Via/P.zza .....n. ...., iscritta al Registro delle Imprese di ..... al n. .....;</p> <p>capitale sociale Euro....., avente codice fiscale ....., che nel corso di questo atto verrà chiamata "Banca" il/i Signor.....nella sua/loro qualità di.....e di ..... della filiale di ..... Agenzia ..... della Banca .....autorizzato in forza di .....</p>	<p>Questa prima parte – definita <i>comparsa</i> - contiene la presentazione del notaio e delle parti che stipulano il contratto di mutuo; contiene inoltre alcune formulazioni tecniche che per legge sono necessarie per la redazione dell'atto pubblico.</p> <p>L'atto pubblico è la forma alla quale normalmente si ricorre per la stipulazione dei mutui in quanto costituisce il documento più efficace per fare risultare il debito della persona che riceve danaro in prestito dalla banca.</p> <p>L'atto pubblico è in questo caso il documento redatto, con le formalità richieste, da un notaio che gli attribuisce pubblica fede, rendendo le dichiarazioni contenute nell'atto vere e sicure, smentibili solo da una diversa statuizione del giudice ordinario a seguito di un giudizio civile.</p> <p>Chiameremo di qui in avanti <b>mutuante</b> o <b>banca</b> la banca che presta il danaro e <b>parte</b> <b>mutuataria o mutuatario</b> la persona o le persone che ricevono il prestito e quindi si impegnano a restituire il danaro ricevuto.</p>

<p><u>(PER PERSONE FISICHE FINANZIATE)</u></p> <p>I... Sig.....nato a .....il .....e residente a ..... (condizione), codice fiscale .....</p> <p>[ "coniugato/a, in regime di separazione dei beni"/; coniugato/a, in regime di comunione dei beni" ; "celibe" "nubile" ] ( di seguito anche brevemente denominata "Parte finanziata" )</p> <p><u>(PER SOCIETA' FINANZIATE)</u></p> <p>I... Sig..... nato a ..... il .....e residente ..... (condizione) che dichiara .....di intervenire nella sua/loro qualità di .....della Società con sede in ..... via ..... n. .... con capitale sociale di Euro ..... - versato - codice fiscale ..... (di seguito anche brevemente denominata "Parte finanziata"), iscritta nel Registro delle Imprese di ..... al n. .... in legale rappresentanza della Società stessa</p>	
<p><u>(IN CASO DI DATORE D'IPOTECA O GARANZIE. COMPAIONO)</u></p> <p>Sig. .... nato a ..... il ....., e residente a ....., codice fiscale ,</p> <p>[coniugato/a, in regime di comunione dei beni (di seguito anche brevemente denominato "Garante")].</p>	<p>Questa sezione è destinata all'intervento nel contratto di altre persone talvolta necessarie per dare alla banca le garanzie che questa richiede e che la parte mutuataria non è in grado di dare.</p> <p>Possiamo così avere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il <b>terzo datore d'ipoteca</b> che è il soggetto che vincola un proprio bene immobile a garanzia della restituzione del mutuo, ma che non è mai tenuto al pagamento delle rate di rimborso del mutuo, anche se il mutuatario non le paga;</li> <li>- il <b>fideiussore</b> che è il soggetto che si impegna in proprio al pagamento del mutuo qualora il mutuatario non vi provveda.</li> </ul> <p><b>N.B.</b> E' molto importante ottenere dalla banca la "liberazione" del fideiussore una volta che il mutuo è stato interamente restituito.</p>
<p>i quali comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, che, con il mio consenso, rinunciano concordemente all'assistenza di testimoni.</p>	<p>L'assistenza dei testimoni è richiesta dalla legge notarile nel caso in cui le persone non sappiano o non possano leggere e scrivere; in caso contrario è consentita la rinuncia.</p>

## PREMESSO

<p>- che la Banca, esaminata la domanda presentata dalla Parte finanziata e la relativa documentazione esibita, visti gli artt. 38 e seguenti del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385,</p>	<p>Le norme qui richiamate sono quelle che disciplinano il <b>credito fondiario</b> cioè la concessione, da parte di banche, di</p>
--	---

<p>Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia e successive modifiche ed integrazioni, di seguito denominato T.U. ha deliberato di accordare alla stessa un mutuo di Euro . . . . . sotto l'osservanza dei patti in appresso specificati;</p>	<p>finanziamenti a medio e lungo termine (almeno 18 mesi) normalmente garantiti da ipoteca di primo grado (cioè - salvo eccezioni - non devono esistere altre) su immobili. Si tratta dell'insieme di regole alle quali si rifanno quasi tutti i mutui concessi dalle banche nel caso in cui il finanziamento sia destinato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di una casa di abitazione.</p>
<p>- che la Parte finanziata riveste/non riveste la qualità di consumatore, ai sensi dell'art. 25 della legge del 6 febbraio 1996, n. 52.</p>	<p><b>Consumatori e utenti:</b> "persone fisiche che acquistano o utilizzano beni o servizi per scopi non riferibili all'attività imprenditoriale e professionale eventualmente svolta" (art.2 Legge 30.7.98 n.281).</p>

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

<p><b>ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO</b></p> <p>1. La Banca, come sopra rappresentata, concede a titolo di mutuo ex art. 38 T.U. alla Parte finanziata, che accetta, la somma di Euro (.....) all'interesse determinato ai sensi del successivo art. 5, ai patti e sotto gli obblighi recati dalle norme di legge, dal presente contratto e dal capitolato di patti e condizioni generali che si allega sotto la lettera "...". e che la Parte finanziata dichiara di conoscere per averne ricevuto in precedenza copia e di accettarne tutte le condizioni.</p> <p>2. La Parte finanziata dichiara di aver ricevuto dalla Banca la predetta somma, rilasciandone ampia quietanza con il presente atto.</p>	<p>Questa sezione contiene l'indicazione dell'ammontare della somma ricevuta in prestito e l'elenco delle regole che disciplinano la restituzione.</p> <p><b>N.B. Il <i>Capitolato di Patti e Condizioni Generali</i></b> della banca, che è simile, ma non uguale per tutte le banche, deve essere consegnato prima dell'atto, al momento della domanda, alla parte mutuataria che potrà leggerlo e valutarlo con attenzione.</p>
<p><b>ART. 2 -DEPOSITO CAUZIONALE</b></p> <p>1. La Banca e la Parte finanziata danno atto della riconsegna da parte di quest'ultima della somma mutuata, costituendola in deposito cauzionale infruttifero presso la Banca a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi posti a carico della medesima Parte finanziata dal presente contratto e relativi allegati.</p> <p>2. In particolare, la Parte finanziata si obbliga a fornire alla Banca, entro il termine di .....da oggi la prova:</p> <p>a) che sono state eseguite le formalità di pubblicazione delle garanzie reali;</p> <p>b) che la situazione di proprietà, di libertà e di disponibilità, relativa ai beni oggetto della garanzia corrisponde a quella dichiarata nel presente contratto;</p> <p>c) che sono stati adempiuti gli obblighi assicurativi previsti dal capitolato;</p> <p>d) che la Parte finanziata ed il Garante è/sono regolarmente intervenuti .....in contratto e è/sono nel pieno e libero godimento dei propri diritti sino a data successiva di dieci</p>	<p>La somma di denaro data a mutuo dalla banca viene prima consegnata alla parte mutuataria e subito dopo riconsegnata alla banca, quale <b>deposito cauzionale</b>. Questa singolare procedura è giustificata dal fatto che per costituire l'ipoteca è necessario eseguire la relativa formalità (<b>iscrizione dell'ipoteca</b>) nell'apposito ufficio che custodisce i Registri Immobiliari. Ciò è effettuato dal notaio dopo la stipulazione dell'atto e quindi non può che avvenire in un secondo tempo. Sino ad allora la banca, in tal modo, non corre rischi. Può infatti accadere che fra l'atto e l'esecuzione della formalità sull'immobile venga posto un vincolo (ad esempio un pignoramento) a garanzia di un debito preesistente.</p> <p><b>N.B.</b> La legge dà la precedenza ("preferisce") chi esegue per primo le formalità indipendentemente dalla data dell'atto.</p> <p>Può quindi verificarsi che venga eseguita prima una formalità diversa (es. sequestro, pignoramento, etc.) di data successiva a quella del mutuo; in questo caso la banca non avrebbe una garanzia valida sull'immobile, in</p>

<p>giorni a quella di pubblicazione delle formalità ipotecarie di cui alla precedente lettera a);</p> <p>e) che sono state prestate, secondo le modalità richieste dalla Banca, tutte le garanzie ed avverate tutte le condizioni a suo tempo indicate dalla Banca nella lettera di comunicazione di concedibilità del mutuo o anche con lettere successive.</p> <p>3.-La Parte finanziata prende atto che, qualora non abbia esattamente provveduto nei termini indicati, agli adempimenti previsti dal presente articolo, la Banca potrà avvalersi della facoltà di risolvere il contratto ed utilizzare il deposito suddetto per l'estinzione del mutuo.</p>	<p>quanto in sede di esecuzione forzata (vendita all'asta) il ricavato va al creditore che ha eseguito per primo la formalità.</p>
<p><b>ART. 3 - SVINCOLO DEL DEPOSITO</b></p> <p>1. Lo svincolo delle somme costituite in deposito cauzionale potrà avvenire dopo l'adempimento delle obbligazioni previste nel precedente art. 2, commi 1 e 2, fermo peraltro il disposto di cui all'ultimo comma del medesimo articolo.</p>	<p>La consegna effettiva del denaro avviene solo quando si potrà esser certi che la garanzia ipotecaria sia stata costituita validamente nei Registri Immobiliari dal notaio che rilascia alla banca apposita dichiarazione. Ciò richiede, di regola, una quindicina di giorni.</p> <p>Per evitare questa attesa alcune banche mettono subito a disposizione la somma mutuata a titolo di prefinanziamento, nel qual caso è opportuno verificare quali siano gli interessi che la banca richiede.</p>
<p><b>ART. 4 - TERMINI E MODALITÀ' DI RIMBORSO</b></p> <p>1. La Parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in anni ..... mediante il pagamento di n. .... rate di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi, al tasso indicato nel successivo art. 5, scadenti alle date ..... di ogni anno, dell'importo unitario di Euro ..... come da piano d'ammortamento che si allega a questo atto sotto la lettera "....." per farne parte integrante e sostanziale.</p> <p>2. Peraltro, prima dell'inizio dell'ammortamento, la Parte finanziata farà luogo al pagamento degli interessi di preammortamento, calcolati al tasso indicato nel successivo art. 5 con inizio dalla data dello svincolo del deposito di cui al precedente art. 3 e con scadenza alla prima rata in maturazione tra quelle indicate al primo comma del presente articolo, mentre ad ogni scadenza ulteriore, senza soluzione di continuità, fino alla completa estinzione del capitale erogato, avrà luogo il pagamento delle rate di ammortamento di cui al primo comma del presente articolo.</p>	<p><b>Rate di ammortamento:</b> rate di rimborso del mutuo (capitale e interessi).</p> <p><b>Piano di ammortamento:</b> elenco delle rate di rimborso, che comprendono capitale e interessi. Il pagamento delle rate deve essere effettuato alle scadenze previste dal contratto (mensili, semestrali) senza interruzioni.</p> <p><b>Preammortamento:</b> periodo iniziale nel quale non si rimborsa il capitale, ma solo interessi detti <b>interessi di preammortamento</b>, calcolati per lo più al tasso degli interessi di ammortamento o a un tasso superiore.</p> <p><b>N.B.</b> Le modalità con le quali il mutuatario restituisce alla banca il capitale e paga gli interessi sono le più svariate e si differenziano molto a seconda del tipo di mutuo. Una delle modalità più diffuse è detta "rimborso del capitale con sistema francese" e consiste nella restituzione di una rata di importo fisso composta da capitale (crescente) e interessi (decrescenti). In questo modo il mutuatario nei primi anni paga prevalentemente interessi e ciò rende poco conveniente l'estinzione anticipata del mutuo.</p> <p><b>N.B.</b> Nel periodo in cui avviene il pagamento degli interessi di preammortamento il debito nei confronti della banca resta invariato.</p>

## ART. 5 - INTERESSI

1. Il tasso di interesse, sia per il periodo di preammortamento che per il periodo di ammortamento, è fissato nella misura del ..... % nominale annuo (..... per cento) [percentuale riferita alla cadenza prescelta] pagabile in via posticipata, con conteggio giorni .....

2. Gli interessi di mora, dovuti dalla Parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto, saranno calcolati ad un tasso pari a ..... punti in più del ....., con conteggio giorni .....

3. L'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e non pagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento a carico della Parte finanziata ed a favore della Banca. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

Gli interessi possono essere a **tasso fisso**, quindi uguale per tutto il periodo di restituzione, o a **tasso variabile** secondo parametri stabiliti nel contratto; può quindi aumentare o diminuire in conseguenza delle vicende economiche generali. In questo caso si dovrà prestare particolare attenzione ai criteri che determinano il tasso e le sue variazioni.

**N.B.** Si consiglia di chiedere alla banca spiegazioni sul metodo di calcolo e soprattutto chiedere quale sarebbe il **tasso a regime** cioè l'ammontare del tasso oggi se il mutuo fosse già in corso.

Il **tasso di accesso** cioè il tasso iniziale del mutuo, può essere di importo inferiore a quello del tasso a regime, ma ha durata limitata nel tempo.

Gli interessi di mora sono gli interessi dovuti nel caso di ritardo nel pagamento e sono calcolati ad un tasso più alto di quello a regime; sugli interessi di mora non possono essere calcolati altri interessi cioè non può essere effettuata la **capitalizzazione periodica**.

## ART. 6 - IPOTECA

1. A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e dall'allegato capitolato, la Parte finanziata concede a favore della Banca, che accetta, ipoteca da iscriversi presso la Conservatoria competente sopra l'immobile descritto in calce al presente atto.

2. La concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di Euro .....(.....) la quale comprende e garantisce: l'importo del capitale mutuato; gli interessi, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'art. 5, l'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute; gli interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 5~ quanto dovuto alla Banca, per le spese legali, di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al primo comma dell'art. 2855 cod. civ.) nonché le spese stragiudiziali; i premi di assicurazione per danni, rimborsi di tasse e di imposte e quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione o risoluzione anticipata del mutuo, volontaria o forzata e quant'altro dovuto in dipendenza di legge e del contratto di mutuo.

3. La concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assicurazione alla Banca della piena proprietà e completa disponibilità dei beni che ne sono oggetto e della loro libertà da servitù non apparenti e da vincoli ed oneri pregiudizievole, nonché da iscrizioni o privilegi precedenti e da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria.

L'**ipoteca** è la garanzia mediante la quale un bene immobile viene vincolato per soddisfare il pagamento di un debito. Una volta che il bene è ipotecato, se il debitore non paga le rate del mutuo, la banca può chiedere che l'immobile ipotecato sia venduto all'asta e che il danaro ricavato venga utilizzato per l'estinzione del debito.

L'ipoteca viene iscritta per un certo importo (ad esempio il doppio della somma concessa a mutuo). Tale importo non rappresenta il totale che il mutuatario dovrà restituire alla banca, bensì la somma massima che, in caso di vendita all'asta, è riservata alla banca per recuperare il capitale prestato, gli interessi non pagati e le spese sostenute per le relative procedure.

Il contenuto del **paragrafo 3** assicura alla banca che l'ipoteca non sia preceduta da vincoli in genere.

E' compito e responsabilità del notaio effettuare i controlli necessari: è questo il compito più delicato che compete al notaio il quale è responsabile nei confronti della banca della validità delle garanzie prestate.

### ART. 7 - CONDIZIONI E SPESE

1. Ai sensi e per gli effetti del titolo VI capo I del T. U. (arti. 115 e seguenti) si allegano al presente atto sotto l... letter... <...> l... tabell... dall... qual... risultano le tariffe relative a tutti gli oneri e condizioni di natura economica imputabili alla Parte finanziata in dipendenza del presente contratto e nel periodo di durata di finanziamento.
2. In caso di anticipata estinzione del finanziamento richiesta dalla Parte finanziata, quest'ultima corrisponde alla Banca unicamente il compenso di... ai sensi dell'art. 40, primo comma, T.U., secondo la formula esemplificativa indicata nel tabell. di cui al comma 1.
3. Per gli onorari e i diritti notarili si applica l'art. 39, settimo comma, T.U.
4. Le spese di ogni genere dipendenti ed occasionate dalla domanda di mutuo e quindi anche quelle di questo atto, suoi antecedenti e conseguenti, comprese quelle relative al rilascio di una copia in forma esecutiva per la Banca ed una copia autentica per la Parte finanziata e delle relative formalità di iscrizione o annotamento, vengono assunte a proprio carico dalla Parte finanziata in quanto, per patto espresso, nessuna spesa direttamente o indirettamente relativa al mutuo stesso dovrà mai gravare sulla Banca.

La **tabella** contiene l'elenco di tutte le altre spese relative al mutuo, che possono variare; per renderle note le banche devono affiggere avvisi nei loro locali.

L'**anticipata estinzione** è la restituzione del mutuo prima della scadenza.

E' sempre consentita pagando alla banca la penalità (somma di denaro calcolata in percentuale sulla somma rimborsata prima del tempo) prevista nel contratto.

Per gli **onorari e diritti notarili** è prevista dalla legge una riduzione; al notaio si pagano anche le spese e l'IVA sull'onorario.

La **copia in forma esecutiva** viene rilasciata dal notaio alla banca, e serve per procedere all'esecuzione in caso di mancato pagamento (l'immobile può essere pignorato e venduto all'asta).

### ART. 8 - MODIFICA DELLE CONDIZIONI

1. La Banca si riserva la facoltà di modificare le condizioni economiche di cui all'art. 7 applicate al presente finanziamento, rispettando, in caso di variazioni sfavorevoli alla Parte finanziata, le prescrizioni di cui agli arti.118 e 161, secondo comma, T. U. e delle relative disposizioni d'attuazione. La Parte finanziata approva specificamente ai sensi dell'art. 117, quinto comma, T. U. - tale facoltà della Banca.

Questa clausola prevede la possibilità che la banca, di propria iniziativa, possa modificare le condizioni e spese del prestito. Tale facoltà è – purtroppo - prevista dalla legge. La banca deve però tenerne informato il mutuatario.

### ART. 9 – DECADENZA

- 1 .Fermi restando i casi di risoluzione previsti dall'art. 10 del capitolato di patti e condizioni generali che si allega sotto la lettera "...", il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 cod. civ. - ivi compreso il prodursi di eventi tali da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria od economica della Parte finanziata – costituisce decadenza dal beneficio del termine.

E' stabilito che, qualora il debitore diventi insolvente o diminuisca, per fatto proprio, le garanzie che aveva dato, o non dia le garanzie che aveva promesso, la banca possa richiedere la restituzione immediata del capitale mutuato.

### ART. 10 - ONERI FISCALI

1. Il presente atto e le relative formalità godono del trattamento tributario di cui al D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L 'importo relativo al predetto trattamento tributario verrà trattenuto dalla Banca in occasione dello svincolo del mutuo.

Si paga l'**imposta sostitutiva** - attualmente dello 0,25% - sul mutuo; è detta sostitutiva perché viene pagata in sostituzione di altre imposte più onerose (bollo, registro, ipotecaria).

Si paga alla banca all'erogazione della somma mutuata.

### ART. 11 - ELEZIONE DI DOMICILIO

**Domicilio:** Il luogo dove verranno indirizzate tutte le comunicazioni della banca durante il

<p>1. Per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le Parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 cod. civ. e dell'art. 30 cod. proc. civ.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• quanto alla Banca, presso ..... , anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39, primo comma, T.U.</li> <li>• quanto alla Parte finanziata, presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato con lettera raccomandata, telegramma, telex o telefax alla Banca.</li> </ul>	<p>periodo di durata del mutuo.</p>
<p>Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto.</p>	<p><b>Allegati</b> : documenti che fanno parte dell'atto (condizioni generali, piano di ammortamento, tabelle).</p> <p>La legge consente l'omissione della lettura.</p> <p><b>N.B.</b> Si suggerisce di farseli consegnare dalla banca in anticipo e di esaminarli con attenzione prima dell'atto.</p>

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'IPOTECA

---

### CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI GENERALI

<p><b>Art. 1 - DEFINIZIONI</b></p> <p>Nel presente capitolato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il termine "finanziamento" viene utilizzato per identificare l'operazione creditizia posta in essere con il contratto al quale il medesimo capitolato viene allegato;</li> <li>• il termine "Parte finanziata" viene utilizzato per identificare il soggetto beneficiario del finanziamento;</li> <li>• il termine "Garante" viene utilizzato per identificare il prestatore di garanzie reali sia esso la Parte finanziata e/o terzi, nonché il terzo prestatore di garanzie personali.</li> </ul>	<p>-</p> <p>Come per il testo del contratto, anche qui chiameremo <b>mutuante</b> o <b>banca</b> la banca che presta il denaro e <b>parte mutuatario</b> o <b>mutuatario</b> la persona o le persone che ricevono il prestito e quindi si impegnano a restituire il denaro ricevuto.</p> <p>Il termine <b>parte finanziata</b> è sinonimo di mutuatario.</p>
<p><b>Art. 2. - VERITA' ED AUTENTICITA' DELLE DICHIARAZIONI</b></p> <p>1. La Parte finanziata ed il Garante confermano la verità e l'autenticità delle comunicazioni fatte e della documentazione presentata alla Banca ed affermano che successivamente alla</p>	

<p>presentazione della domanda di finanziamento la propria situazione economica, finanziaria e patrimoniale non ha subito modifiche in senso negativo.</p>	
<p><b>Art. 3 - SOLIDARIETA' ED INDIVISIBILITA' DEGLI OBBLIGHI</b></p> <p>1. Tutte le obbligazioni a carico della Parte finanziata e del Garante nel contratto di finanziamento e nei relativi allegati, ivi compreso il presente capitolato, sono assunte con il vincolo della solidarietà e indivisibilità nei riguardi dei loro successori e aventi causa, i quali ne restano tutti soggetti assieme alla Parte finanziata e al Garante stesso.</p>	<p><b>Solidarietà:</b> la banca può chiedere il pagamento di tutto il suo credito a ciascuno dei debitori, senza tenere conto delle quote; il debitore che ha pagato per tutti può chiedere agli altri debitori la restituzione di quello che ha pagato anche per loro.</p> <p><b>Indivisibilità:</b> gli obblighi non si dividono fra i successori (ad esempio gli eredi), quindi non è possibile adempiere per la propria parte (ad esempio, se gli eredi sono tre, non è consentito che uno di essi rimborsi il suo terzo di debito).</p>
<p><b>Art. 4 - SUDDIVISIONE DEL FINANZIAMENTO E FRAZIONAMENTO</b></p> <p>1. In caso di ipoteca concessa su edificio o complesso condominiale la Parte finanziata, nonché i suoi eredi o aventi causa, può chiedere con oneri a suo carico la suddivisione del finanziamento stesso e correlativamente il frazionamento dell'ipoteca in quote da accantonarsi sulle singole porzioni o unità dell'immobile ipotecato, nel rispetto delle norme urbanistico/edilizie nonché dei criteri adottati dalla Banca mutuante anche in funzione della valutazione delle singole porzioni immobiliari da frazionare. È in facoltà della Banca acconsentire alla suddivisione e frazionamento predetti richiesti da soggetti che siano morosi nel pagamento delle rate previste dal contratto di finanziamento.</p>	<p>In questa sezione si dà atto del diritto, riconosciuto dalla legge alla parte finanziata, di ottenere la suddivisione del mutuo e la relativa ipoteca in più quote. E' come se il mutuo venisse frazionato in più mutui che da quel momento diventeranno indipendenti l'uno dall'altro così che, ad esempio, il mancato pagamento delle rate di una quota avrà effetto solo sull'appartamento collegato a tale quota. Questa possibilità di "frazionare" il mutuo ha significato, evidentemente, solo per i casi in cui l'ipoteca gravi su molte porzioni immobiliari.</p> <p><b>N.B.</b> Per i soggetti morosi viene attribuita alla Banca la facoltà di acconsentire o meno alla suddivisione e frazionamento del finanziamento.</p>
<p><b>Art. 5 - OBBLIGHI RELATIVI ALLA PARTE FINANZIATA</b></p> <p>1. È obbligo della Parte finanziata:</p> <p>a) dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di ogni variazione che intervenga nel proprio codice e domicilio fiscali nonché nella propria residenza o sede legale;</li> <li>- di ogni evento dal quale possano derivare variazioni nella consistenza patrimoniale sua o dei propri garanti, come individuata al momento dell'affidamento;</li> </ul> <p>b) in caso di finanziamento concernente uno specifico programma di investimenti, portare a compimento il programma stesso senza variazioni né ritardi salvo consenso della Banca, e comunque nel pieno rispetto dei provvedimenti di concessione, autorizzazione e quant'altro occorresse da parte delle competenti Autorità amministrative;</p> <p>c) accettare, fino alla completa estinzione del finanziamento, indagini tecniche e amministrative nonché controlli da parte della Banca (e, se richiesto, da parte degli Organismi concedenti i contributi e/o che assicurano la provvista, ovvero la</p>	<p>L'art. 5 si suddivide in due sezioni.</p> <p>Nella prima vengono elencati alcuni speciali obblighi del mutuatario non imprenditore; nella seconda sono elencati gli obblighi del mutuatario imprenditore. Analizziamo qui di seguito solo i primi in quanto direttamente riferibili al consumatore.</p> <p>a. Si deve informare la banca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- del cambio del proprio indirizzo;</li> <li>- degli eventi di carattere economico che possono incidere negativamente sul patrimonio del mutuatario;</li> </ul> <p>b) se il mutuo è stato concesso per la costruzione di una casa, il mutuatario è obbligato a portare a compimento la costruzione nei tempi previsti e secondo quanto stabilito dalla concessione edilizia rilasciata dal Comune;</p> <p>c) è previsto il diritto della banca di verificare</p>

garanzia) sia direttamente, sia per il tramite di consulenti esterni alla Banca stessa. La Parte finanziata si impegna altresì a fornire alla Banca tutti i documenti, le situazioni contabili, le informazioni e i chiarimenti che le verranno richiesti, nonché a far pervenire annualmente, se richiesti, i bilanci e le relative relazioni ed a compiere ogni altro atto, compresa la stipulazione di patti aggiuntivi diretti a disciplinare l'erogazione dei contributi, eventualmente richiesti dai predetti Organismi pubblici;

d) comunicare alla Banca l'assunzione di altri finanziamenti;

e) unitamente all'eventuale terzo datore d'ipoteca, comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ipotecato ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento entro ..... dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli;

f) unitamente all'eventuale terzo datore d'ipoteca, rilasciare libero e sgombro da persone e da cose l'immobile ipotecato, anche se direttamente occupato od abitato, ogni qualvolta venga immesso in possesso il custode o l'amministratore giudiziario o il curatore fallimentare o l'acquirente in sede di esecuzione forzata promossa dalla Banca;

g) stipulare gli eventuali atti o patti aggiuntivi od eseguire ogni formalità richiesti dalla Banca che si rendessero necessari od opportuni in relazione all'operazione di finanziamento per la ricognizione, migliore identificazione o accertamento dei beni costituiti in garanzia, sia a conferma delle garanzie reali convenute, sia a rettifica di errori od omissioni la Parte finanziata autorizza fin d'ora i conseguenti annotamenti, trascrizioni, iscrizioni, inserzioni.

2. La Parte finanziata, qualora impresa, è tenuta inoltre:

a) a dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata qualora:

- sia coinvolta in operazioni di fusione, scissione, scorporo o conferimento, o cessione o affitto di azienda o rami di essa, liquidazione volontaria;

- richieda l'ammissione ad una procedura concorsuale; .cessi o vari la propria attività principale;

- l'interesse patrimoniale dovesse passare in tutto o in parte a persone, società o gruppi diversi da quelli indicati nella domanda di finanziamento;

- trasformi la propria forma giuridica o modifichi la ragione o denominazione sociale;

- alieni o lochi o comunque conceda in uso a terzi gli immobili, gli impianti, i macchinari oggetto di garanzia reale a favore della Banca o comunque strumentali all'impresa, o parti di essi;

b) a custodire e a mantenere in stato di efficienza gli impianti, i

nel tempo la bontà dell'investimento. In particolare, qualora intervengano contributi di altri organismi pubblici (ad es. contributi per artigiani), la parte finanziata deve fornire i documenti e le informazioni necessarie, oltre che alla banca, anche agli enti erogatori del contributo;

d) quando si vende o comunque si trasferisce ad altri (ad esempio con una donazione) l'appartamento sul quale si è concesso il mutuo si deve inviare alla banca una copia di quest'ultimo atto. A quest'obbligo provvede il notaio;

e) questi obblighi si verificano nel caso in cui la parte finanziata non paghi le rate del mutuo e quindi la banca proceda per la vendita forzata (tramite il Tribunale) dell'immobile sul quale si è costituita l'ipoteca;

f) si tratta dell'obbligo di prestarsi ad ipotetici atti necessari o opportuni per correggere eventuali errori o imprecisioni.

<p>macchinari e le attrezzature;</p> <p>c) a tenere a disposizione della Banca e dei competenti Organismi concedenti eventuali contributi e/o che assicurano la provvista, ovvero concedono garanzia, la documentazione relativa alla realizzazione dell'eventuale programma di investimenti oggetto del finanziamento.</p>	
<p><b>Art. 6 - ADEMPIMENTI RELATIVI AL BENI OGGETTO DELLA GARANZIA</b></p> <p>1. La Parte finanziata, l'eventuale datore di ipoteca, loro eredi o aventi causa, devono mantenere in buono stato, con la diligenza del buon padre di famiglia, gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo e quindi a fare tutte le riparazioni occorrenti alla loro conservazione e al loro miglioramento, secondo la loro natura; a giustificare, a richiesta, il regolare soddisfacimento di qualsiasi imposta o tassa che possa direttamente o indirettamente avere relazione con il contratto di finanziamento o con l'atto di erogazione ed a non fare cosa alcuna che possa menomare il valore degli immobili ipotecati.</p> <p>2. La stessa Parte finanziata, l'eventuale terzo datore di ipoteca, loro eredi o aventi causa, sono pure obbligati a dare, senza ritardo, comunicazione alla Banca mutuante di ogni mutamento che, anche senza colpa o fatto proprio, avvenisse negli immobili, compresi i casi di demolizione, anche solo parziale, dei fabbricati ipotecati sia pure ai fini della loro ristrutturazione e/o ricostruzione.</p> <p>3. In dipendenza di quanto sopra è fatto obbligo alla Parte finanziata e all'eventuale terzo datore di ipoteca, loro eredi o aventi causa di:</p> <p>a) astenersi dal locare in tutto o in parte gli immobili ipotecati con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge in relazione alla loro destinazione senza averne riportato prima il consenso scritto della Banca;</p> <p>b) non cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente in tutto o in parte i canoni provenienti dalla locazione degli immobili ipotecati;</p> <p>c) non apportare modifiche nella destinazione e nella consistenza degli immobili ipotecati senza la preventiva autorizzazione della Banca;</p> <p>d) non alterare la condizione giuridica degli immobili stessi e particolarmente di non costituire servitù passive né modificare o aggravare quelle eventualmente preesistenti;</p> <p>e) dare, non più tardi di ..... giorni, partecipazione alla Banca di ogni eventuale turbativa nel possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi in ordine agli immobili ipotecati nonché di ogni mutamento che, per infortunio o per altra causa qualunque, anche non imputabile al mutuatario e all</p>	<p>In questo articolo sono previsti ulteriori obblighi a carico del mutuatario, eventuale datore d'ipoteca, eredi o aventi causa finalizzati a mantenere inalterato il valore della casa. Tali obblighi riguardano:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la manutenzione della casa secondo criteri medi: "diligenza del buon padre di famiglia" e il pagamento delle imposte;</li> <li>2. la comunicazione alla banca di ogni mutamento nella situazione di fatto della casa;</li> <li>3. l'impegno a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• non affittare la casa per un periodo superiore a quello usuale;</li> <li>• non farsi pagare in anticipo le rate dell'affitto ovvero cederle ad altri prima della loro scadenza;</li> <li>• non fare lavori di consistente ristrutturazione senza autorizzazione della banca;</li> <li>• non costituire vincoli sulla casa;</li> <li>• informare la banca delle molestie e delle contestazioni che altre persone facessero o proponessero;</li> </ul> </li> <li>4. il consenso alla banca di far ispezionare la casa da un esperto per verificarne lo stato di manutenzione nonché, l'obbligo, su richiesta, di prestare assistenza e mezzi.</li> </ol>

' eventuale datore di ipoteca, loro eredi e aventi causa, avvenisse negli immobili stessi, compresi i casi di espropriazione per pubblica utilità, affinché la Banca sia posta in grado di tutelare le proprie ragioni.

4. La Banca potrà fare ispezionare gli immobili ipotecati da persona di sua fiducia, alla quale la Parte finanziata e l' eventuale datore di ipoteca, se richiesti, dovranno prestare l' assistenza, a loro cura, ed i mezzi necessari per l'adempimento dell'incarico.

5. Gli stessi obblighi si applicano. in quanto compatibili, ai beni oggetto di privilegio o pegno.

#### **Art. 7 - DIMINUZIONE DI GARANZIA**

1. La Banca potrà chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria ovvero altra idonea garanzia e, in mancanza, una parziale restituzione anticipata del mutuo e la Parte finanziata dovrà provvedervi qualora:

a) per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare come risultante da parametri obiettivi di mercato o per altra causa qualsiasi, nessuna esclusa od eccettuata, si verificasse in ordine agli immobili ipotecati una diminuzione del valore tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di concessione del mutuo ovvero la rendita netta degli immobili stessi non fosse più sufficiente a far fronte al servizio delle rate del residuo mutuo;

b) venisse accertato che prima della stipulazione del contratto la Parte finanziata aveva ricevuto canoni di locazione pluriennali non dichiarati alla Banca;

c)venisse accertato che la Parte finanziata aveva taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca;

d) dopo l'imputazione delle indennità incassate dalla Banca in caso di espropriazione per pubblico interesse o di servitù coattiva, questa reputi che i restanti immobili ipotecati non siano sufficienti a garantire il mutuo residuale.

#### **Art. 8 –ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI**

1. La Parte finanziata è tenuta ad assicurare, a sue spese, presso primarie compagnie assicurative, per tutta la durata del finanziamento e per i successivi due anni, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine ed altri eventi assicurabili e per valori reali, i fabbricati, nonché gli eventuali impianti, attrezzature, macchinari e arredamenti aziendali oggetto di garanzia, e comunque le entità di qualsiasi genere, anche se di terzi, restando inteso che tale vincolo, qualora conforme alle modalità richieste, è da intendersi sin da ora accettato dalla Banca per quanto possa occorrere nei confronti di chiunque. La Parte finanziata autorizza la Banca a sostituirsi nel pagamento dei premi relativi alle polizze vincolate che non fossero stati adempiuti dagli assicurati, impegnandosi in tal caso a rimborsarla immediatamente delle spese sostenute e dei relativi interessi. La Banca resta autorizzata, qualora la Parte finanziata

Si stabilisce qui un obbligo di dare ulteriori garanzie, oppure di restituire una parte del mutuo prima di quanto stabilito, qualora:

- a. l'immobile dato in garanzia subisca un'ingente perdita di valore;
- b. si scoprisse che la parte finanziata ha taciuto alla banca di aver riscosso, prima del mutuo, molti affitti anticipati;
- c. si scoprisse che la parte finanziata ha taciuto alla banca debiti fiscali che possano comportare l'espropriazione dell'immobile dato in garanzia;
- d. l'immobile dato in garanzia venga espropriato o gravato di un peso (servitù) così da non essere più idoneo a garantire la banca.

Ulteriore obbligo per il mutuatario è quello di assicurare l'immobile contro i danni.

**N.B.** E' prassi diffusa degli istituti eroganti imporre o proporre al mutuatario la sottoscrizione di una polizza assicurativa - stipulata "in convenzione" dalla banca – contro possibili danni da incendio, scoppio e fulmine per l'intera durata del finanziamento. Il mutuatario è peraltro libero di stipulare tale polizza autonomamente. E' anzi opportuno che egli, direttamente con l'assicurazione o tramite la banca, concordi quali altri eventi oltre quelli normalmente indicati, debbano essere coperti

non vi provveda, a contrarre come a rinnovare le polizze e a pagare i premi, con diritto di rivalsa, per le spese sostenute.

2. La copertura assicurativa sarà vincolata a favore della Banca.

3. La Parte finanziata si obbliga ad informare del sinistro verificatosi la Banca mediante lettera raccomandata nel termine di ..... , la Banca avrà il diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno o di promuoverli a spese della Parte finanziata.

4. Per i danni non coperti da assicurazione, la Parte finanziata si obbliga a restituire nel primitivo stato l'immobile e/o il/i bene/i danneggiato/i.

dalla assicurazione.

Nel caso in cui il mutuatario non vi provveda sarà la stessa banca a contrarre nonché a rinnovare la polizza assicurativa; il relativo costo ricadrà sul mutuatario e verrà pagato, a seconda degli accordi, in un'unica soluzione o ratealmente.

Spesso le banche offrono in proposito polizze abbastanza convenienti.

#### **Art. 9 - RESTITUZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO**

1. È in facoltà della Parte finanziata rimborsare il finanziamento anticipatamente, in tutto o in parte, rispetto al termine convenuto, a condizione che la stessa:

a) abbia già ottenuto lo svincolo integrale del ricavo del finanziamento dall'eventuale deposito cauzionale, ovvero abbia già ottenuto l'integrale erogazione del finanziamento stesso;

b) non sia inadempiente nei confronti della Banca riguardo agli obblighi dipendenti dal contratto e dal presente capitolato, ed in particolare per quanto riguarda il pagamento di ogni somma dovuta alla Banca in dipendenza del finanziamento;

c) ne faccia richiesta scritta con preavviso di almeno ..... ;

d) corrisponda alla data preavvisata, oltre al residuo capitale, la quota interessi maturata, la commissione prevista dal contratto di finanziamento e dalle tabelle allo stesso allegate.

2. Ogni restituzione parziale avrà per effetto di diminuire l'importo delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuito.

Art.40, co.1° D.lgs.385/93: "I debitori hanno la facoltà di estinguere anticipatamente in tutto o in parte il proprio debito, corrispondendo alla banca un compenso, contrattualmente stabilito, correlato al capitale restituito anticipatamente".

Avvalendosi di questa facoltà il mutuatario ha l'opportunità di liberarsi o alleggerirsi delle rate periodiche di rimborso.

A questa clausola bisogna in ogni caso prestare molta attenzione perché essa può determinare spese impreviste nel caso in cui si voglia vendere la casa data in ipoteca.

**N.B.** Secondo la Circolare 9 febbraio 2000 del Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio, nel testo del contratto o nel capitolato ad esso allegato, deve essere contenuto uno o più esempi della formula matematica con la quale si determina l'importo della penale dovuta per l'estinzione anticipata, o di rimborso parziale. Inoltre la banca è obbligata a informare il mutuatario, almeno una volta all'anno, dell'importo tempo per tempo complessivamente dovuto per estinguere anticipatamente il mutuo.

## ART.10 - RISOLUZIONE

1. La Banca ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., qualora:

- fermo restando quanto previsto dall'art. 40, secondo comma, T.U. si verifichi il mancato pagamento di ..... rate del finanziamento stesso. La presente clausola risolutiva opererà anche se detta rata/dette rate sia/siano in parte pagata/e ed anche se la/e stessa/e sia/siano composta/e di soli interessi;

- la Parte finanziata non adempia agli eventuali obblighi posti a suo carico dal contratto di finanziamento nell'art. 2, secondo comma, con riferimento agli adempimenti richiesti ai fini dello svincolo del deposito cauzionale ovvero ai fini dell'erogazione;

- la Parte finanziata subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale, finanziaria od economica ovvero sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;

- i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;

- la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere;

- risultassero, a peso dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che la Parte finanziata o l'eventuale terzo Garante avessero taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazione di impianti od altro, eseguite senza le prescritte autorizzazioni;

- la Parte finanziata non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi comunque a carico della Parte finanziata stessa, anche se assolti dalla Banca;

- la Parte finanziata e/o i terzi Garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi di cui al presente capitolato, art. 5, comma I, lettere c) e g), ed art. 6, commi 1,2,3, lettera c), 4 e 5.

2. Nei casi di decadenza o di risoluzione del contratto la Banca

E' questa una delle clausole più onerose per il consumatore in quanto lo espone all'obbligo di "pagare tutto e subito" qualora:

- le rate di rimborso non vengano pagate secondo quanto previsto dal contratto e quindi, nel caso sia in esso previsto, anche per mancato pagamento di una sola rata;

**N.B.** Si noti che per l'art.40 del D.lgs. 385/93 la banca può chiedere la risoluzione del contratto per ritardato pagamento quando esso si sia verificato almeno per sette rate anche non consecutive.

- il mutuo non venga di fatto erogato per ragioni indipendenti dalla volontà della banca (in questo caso, ovviamente, poiché la parte finanziata non ha avuto il danaro della banca, non dovrà neppure restituirlo);

- la parte finanziata abbia emesso assegni non coperti, ovvero svenda i propri beni, oppure fallisca;

- si scoprisse che la parte finanziata ha taciuto alla banca vincoli e pesi esistenti sull'immobile dato in ipoteca;

Qui si comprende perché questa clausola è molto onerosa: se succede uno dei fatti sopra previsti, si deve pagare tutto e subito.

avrà diritto di esigere l'immediato rimborso del credito per capitale, interessi, anche di mora nella misura indicata all'art. 5 e accessori tutti nella misura prevista dalle tabelle allegate al contratto di finanziamento, nonché di agire, senza bisogno di alcuna preventiva formalità. sia nei confronti della Parte finanziata che del Garante. Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica. Restano ferme in ogni caso tutte le garanzie prestate dalla Parte finanziata e dal Garante, sia se costituite con il presente atto, sia se successivamente acquisite, con conferma di quanto previsto dall'art. 6 del presente capitolato.

#### **Art. 11 - COMPENSAZIONE**

1. Fatta salva la compensazione di legge ex art. 1243, comma 1, cod. civ., qualora, sia in relazione al presente finanziamento che a finanziamenti diversi intestati alla Parte finanziata, la Banca abbia maturato il diritto di dichiarare la Parte finanziata decaduta da detto beneficio o di ritenere risolto il contratto di finanziamento ex art. 1456 cod. civ., nonché nell'ipotesi in cui la Parte finanziata stessa sia in arretrato con i pagamenti dovuti

Questa clausola consente alla banca di "soddisfarsi da sé" perché le consente, quando la parte finanziata deve restituire tutto e subito, di incamerare direttamente quanto la parte finanziata avesse depositato presso la banca.

<p>alla Banca, quest'ultima può compensare la somma ancora da svincolare dall'eventuale deposito cauzionale o le altre somme ancora dovute alla Parte finanziata con il debito di quest'ultimo, eseguendo l'imputazione come prevista dal successivo art. 12 del presente capitolato, fermo restando che dell'intervenuta compensazione la Banca darà prontamente comunicazione alla Parte finanziata.</p>	
<p><b>Art. 12 - IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI</b></p> <p>1. Qualora sussistano più rapporti di debito verso la banca, il cliente ha diritto di dichiarare ai sensi e per gli effetti dell'art. 1193, 1° comma, cod. civ. - nel momento del pagamento quale debito intende soddisfare. In mancanza di tale dichiarazione, la banca può imputare - in deroga all'art. 1193, 2° comma, cod. civ. - i pagamenti effettuati dal cliente, o le somme comunque incassate da terzi, ad estinzione o decurtazione di una o più delle obbligazioni assunte dal cliente medesimo dandone comunicazione a quest'ultimo.</p>	<p><b>Imputazione:</b> operazione con la quale, in presenza di più debiti verso il medesimo creditore, si stabilisce quale di essi venga soddisfatto con il pagamento di una somma di denaro insufficiente ad estinguerli tutti.</p>
<p><b>Art. 13 - CESSIONI E DELEGAZIONI DI PAGAMENTO</b></p> <p>1. Il credito derivante dal finanziamento è in ogni momento cedibile a terzi da parte della Banca con le eventuali garanzie e privilegi; la semplice comunicazione al debitore del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'art. 1264 cod. civ.</p> <p>2. La Parte finanziata potrà, con il consenso della Banca, effettuare cessioni o delegazioni del ricavo del finanziamento e delle somme esistenti in deposito presso la Banca in dipendenza del finanziamento stesso.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La banca può indicare al proprio cliente di pagare le rate del mutuo ad un terzo (in genere un altro istituto o una società collegata alla banca).</li> <li>2. La parte finanziata può chiedere alla banca di erogare il denaro oggetto del mutuo ad un terzo (ad esempio al venditore quando il mutuo serve a finanziare l'acquisto della casa).</li> </ol>
<p><b>Art. 14 - ACCOLLO</b></p> <p>1. La Parte finanziata è tenuta a comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del mutuo entro ..... dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge. In mancanza di detta comunicazione, l'invio degli avvisi di pagamento e il conseguente rilascio della quietanza non potranno essere effettuati a soggetto diverso dall'intestatario del mutuo.</p> <p>2. Resta comunque ferma e impregiudicata la facoltà della Banca, ex art. 1273, primo comma, cod. civ., di aderire all'accollo così comunicatole. Salva specifica dichiarazione scritta della banca ex art. 1273, secondo comma, cod. civ., l'accollo non produce liberazione della originaria Parte finanziata.</p> <p>3. L'invio degli avvisi di pagamento o di altra certificazione all'accollante non costituisce liberazione del debitore originario.</p>	<p>Accade spesso che sull'appartamento da acquistare esista già un mutuo. In questo caso si può subentrare nel rimborso del finanziamento, senza doverne cercare uno nuovo. Dal pagamento del prezzo di vendita dovrà essere detratta una somma pari al capitale residuo del mutuo accollato.</p> <p><b>Accollo:</b> accordo con il quale una persona si obbliga a pagare il debito di un'altra persona. Se si vende la casa e chi la compra vuole "accollarsi" il mutuo, bisogna darne comunicazione alla banca.</p> <p><b>N.B.:</b> l'accollo – se non c'è un'apposita dichiarazione in tal senso della banca - non libera il "vecchio" debitore dal suo debito!</p>
<p><b>Art. 15 - DOCUMENTAZIONE</b></p> <p>1. Tutta la documentazione prodotta o da prodursi a corredo della domanda di mutuo resterà, fino all'estinzione del mutuo stesso, presso la Banca.</p>	

