Bankkredite – alles rechtens?

Prestiti bancari: tutto legale?

Avv. Jacopo Carlo Barcati
Rechtsanwalt für Bankrecht
Avvocato cultore della materia bancaria

MUTUI

- **Fondiario**: art. 38 e sgg. T.U.B.
- **Ipotecario**: art. 1813 e sgg. art. 2808 e sgg. C.C.
- **Chirografario**: art. 1813 e sgg. C.C.

Mutuo Fondiario

Il mutuo fondiario è una forma di credito immobiliare mediante il quale gli istituti bancari concedono finanziamenti, a medio e lungo termine, ai proprietari fondiari, con garanzia ipotecaria di primo grado su un immobile che può essere indifferentemente rustico o urbano.
Il limite massimo finanziabile è l'80% del valore dell'immobile (fissato da Circ. Banca d'Italia 119/1995, in conformità alla deliberazione del CICR 22.04.1995 e in attuazione dell'art. 38 TUB); tuttavia, secondo la recente interpretazione della Corte di Cassazione, il mutuo che supera tale limite di finanziabilità non è nullo (Sez. Unite Cass., Sent. n. 33719 del 16/11/2022).
Nel procedimento di espropriazione relativo a crediti fondiari è escluso l'obbligo della notificazione del titolo contrattuale esecutivo (art. 41 TUB), pertanto la banca può subito procede alla notifica dell'atto di precetto.

Mutuo Ipotecario

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio lungo termine, che in genere dura da 5 a 30 anni.

È chiamato "ipotecario" perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile.

Mutuo Chirografario

Il mutuo chirografario è un contratto fiduciario garantito esclusivamente da un documento sottoscritto dal beneficiario.

La sua peculiarità è l'assenza di una garanzia reale (come un'ipoteca su un immobile), pertanto viene definito mutuo "fiduciario", ossia garantito dal semplice impegno del debitore che appone la sua firma sul contratto.

Ipoteca

(artt. 2808 e sgg. C.C.)

Diritto reale di garanzia concesso a garanzia di un credito, che attribuisce al creditore il potere di espropriare il bene e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione.
Oggetto di ipoteca possono essere i beni immobili, i beni mobili registrati, le rendite dello Stato, i diritti reali di godimento su beni immobili (ad esclusione delle servitù che non possono essere espropriate separatamente dal fondo dominante) e i diritti di uso e di abitazione.

Fideiussione

(artt. 1936 e sgg. C.C.)

È il contratto in forza del quale un soggetto (fideiussore) si obbliga a garantire l'obbligazione altrui, obbligandosi a propria volta nei confronti del debitore.

Si tratta di una garanzia personale che produce la nascita di un nuovo rapporto obbligatorio, accessorio rispetto all'obbligazione principale.

Con la fideiussione si aggiunge al rapporto un ulteriore debitore, che con il suo patrimonio rafforza la garanzia del creditore.

Pegno
(artt. 2784 e sgg. C.C.)

Diritto reale di garanzia costituito su una cosa mobile del debitore o di un terzo, avente la funzione di garantire la soddisfazione di un credito, nell'ipotesi in cui il debitore non adempia spontaneamente.

Con il pegno la cosa mobile rimane vincolata al soddisfacimento del creditore, il quale, in caso di inadempimento del debitore, si soddisferà sul bene a preferenza degli altri creditori, anche se la cosa sia passata in proprietà a terzi.

La costituzione del pegno avviene mediante un contratto reale che si perfeziona con la consegna della cosa.

MUTUO in corso di ammortamento

- Mancato pagamento delle rate
- Moratoria
- Rinegoziazione
- Riduzione ipoteca
- Restrizione ipoteca

Mancato pagamento delle rate

In caso di mancato o ritardato pagamento di una rata il debitore può essere dichiarato moroso e tenuto quindi a pagare gli interessi di mora (o moratori) per risarcire il creditore del danno derivante dal ritardato pagamento della rata stessa.
La banca può procedere comunicando la risoluzione del contratto e la decadenza del beneficio del termine, dapprima inviando una diffida ad adempiere alla restituzione dell'intera somma entro tre giorni e successivamente avviando la procedura esecutiva, fino a ottenere la vendita all'asta del bene oggetto di ipoteca o, in caso di mutuo chirografario, promuovendo l'azione sui conti presso altre banche e/o su beni aziendali.
Alla morosità consegue la segnalazione in Centrale Rischi

Moratoria

La moratoria del mutuo è la possibilità di richiedere una sospensione del pagamento delle rate del mutuo.
Tale facoltà può essere esercitata se si vive una situazione finanziaria critica a causa di un avvenimento improvviso o di una spesa ingente da sostenere.

Rinegoziazione

La rinegoziazione del mutuo è un'operazione con la quale è possibile chiedere alla banca con cui si è stipulato un contratto di mutuo la revisione delle condizioni del mutuo in essere (se gravato da un tasso fisso eccessivamente elevato), rimodulando il piano di ammortamento la modifica del tasso di interesse.

Nel valutare l'opportunità di rinegoziare un mutuo bisogna prestare attenzione alle spese di rinegoziazione e alle nuove condizioni applicate. In particolare, è necessario tener presente che, spesso, per la rinegoziazione è richiesta la sottoscrizione di un riconoscimento di debito, che preclude ogni successiva eventuale contestazione.

Riduzione dell'ipoteca

La riduzione dell'ipoteca è l'atto mediante il quale si diminuisce la somma originariamente iscritta (art. 2872 cc).

Le ipoteche legali (eccettuate quelle indicate dai numeri 1 e 2 dell'art. 2817 cc) e le ipoteche giudiziali devono ridursi su domanda degli interessati:

- se i beni compresi nell'iscrizione hanno un valore che eccede la cautela da somministrarsi (cioè se tanto alla data dell'iscrizione dell'ipoteca, quanto posteriormente, il valore dei beni superi di un terzo l'importo dei crediti iscritti, accresciuto degli accessori a norma dell'art. 2855 cc)
- o se la somma determinata dal creditore nell'iscrizione eccede di un quinto quella che l'autorità giudiziaria dichiara dovuta (art. 2874 cc).

La riduzione si opera rispettando:

- l'eccedenza del quinto per ciò che riguarda la somma del credito
- e l'eccedenza del terzo per ciò che riguarda il valore della cautela (art. 2876 cc).

Riduzione dell'ipoteca

La riduzione dell'ipoteca è l'atto mediante il quale si diminuisce la somma originariamente iscritta (art. 2872 cc).

Le ipoteche legali (eccettuate quelle indicate dai numeri 1 e 2 dell'art. 2817 cc) e le ipoteche giudiziali devono ridursi su domanda degli interessati:

- se i beni compresi nell'iscrizione hanno un valore che eccede la cautela da somministrarsi (cioè se tanto alla data dell'iscrizione dell'ipoteca, quanto posteriormente, il valore dei beni superi di un terzo l'importo dei crediti iscritti, accresciuto degli accessori a norma dell'art. 2855 cc)
- o se la somma determinata dal creditore nell'iscrizione eccede di un quinto quella che l'autorità giudiziaria dichiara dovuta (art. 2874 cc).

La riduzione si opera rispettando:

- l'eccedenza del quinto per ciò che riguarda la somma del credito
- e l'eccedenza del terzo per ciò che riguarda il valore della cautela (art. 2876 cc).

Restrizione dell'ipoteca

La restrizione dell'ipoteca è l'atto mediante il quale si restringe l'ipoteca ad una parte soltanto dei beni.

Le restrizione può aver luogo anche se l'ipoteca ha per oggetto un solo bene, qualora questo abbia parti distinte o tali che si possano comodamente distinguere (art. 2872 c.c.).

LEASING

Immobiliare

Strumentale (macchinari)

Natura del contratto
Effetti del contratto di leasing
Garanzie
Proprietà del bene
Riscatto

Natura del contratto di leasing

Col termine leasing (derivante dall'inglese «*to lease*» ovvero «prendere/dare in locazione») si fa riferimento a quella prassi negoziale con cui l'impresa di leasing attribuisce all'operatore economico richiedente il godimento di beni mobili e/o immobili, in genere strumentali alla produzione, dietro versamento di un corrispettivo sotto forma di canoni a scadenza periodica.

Effetti del contratto di leasing

Quando viene stipulato il contratto, l'impresa di leasing consegna direttamente all'utilizzatore l'oggetto della locazione, che può essere un bene materiale o il denaro per l'acquisto dello stesso.

Dal momento della consegna, l'utilizzatore deve provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'oggetto.

Il rischio che un bene non venga consegnato o venga consegnato tardivamente, nonché presenti vizi o danni derivanti dal trasporto oppure venga perso o distrutto sono assunti dalla parte utilizzatrice.

Le azioni esperibili nei confronti del produttore o costruttore a rimedio di tali vizi sono sempre a carico dell'utilizzatore.

Garanzie nel contratto di leasing

Il contratto di leasing non richiede l'iscrizione di un'ipoteca: si ha quindi un risparmio in termini di spese notarili, perché non cè rogito notarile.

Nel leasing, le garanzie richieste hanno carattere assicurativo: dalla polizza vita fino a polizze di protezione dell'immobile.

La concessione di un leasing da parte di un istituto di credito può essere legata al rilascio di una fideiussione a garanzia.

Proprietà del bene

Nel leasing operativo il bene oggetto di godimento è di proprietà del concedente o è lo stesso a produrlo.

Nel leasing finanziario il bene rimane di proprietà della società concedente per tutta la durata del contratto e passa all'utilizzatore solo se quest'ultimo al termine dello stesso esercita l'opzione di riscatto.

Riscatto

Nel leasing finanziario, alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo.

Nel leasing operativo, generalmente non è previsto il patto di riscatto.

Fideiussioni omnibus - Fideiussioni specifiche

- Importo massimo garantito
- Durata: a tempo indeterminate
- Effetti della revoca: solo per le obbligazioni future, ma non per le obbligazioni già contratte con la banca

Fideiussioni omnibus

La fideiussione omnibus è un contratto tipico della prassi bancaria, attraverso il quale il fideiussore garantisce tutte le obbligazioni che il debitore assume nei confronti del creditore.

La disciplina applicabile è quella dell'art. 1936 e sgg. del codice civile.

La garanzia omnibus viene di norma richiesta nei casi in cui le valutazioni sul merito di credito segnalano elementi di incertezza circa la capacità di rimborso del debitore e non sono disponibili garanzie di natura reale.

Dal punto di vista del creditore, vi sono due elementi in grado di incidere sulla valutazione *ex ante* del merito creditizio:
- il rischio di insolvenza della controparte;
- la quota di credito che non sarà possibile recuperare in caso di inadempimento.

Fideiussioni specifiche

La fideiussione specifica è il contratto con il quale un soggetto (fideiussore) garantisce, in via solidale con il debitore principale (cliente della banca), il pagamento di un debito di quest'ultimo derivante da una specifica operazione.
Questa garanzia è di natura personale, per cui, in caso di inadempimento del debitore garantito, il fideiussore risponde con tutto il suo patrimonio.
Tra i principali rischi vi sono:
- il rischio per il fideiussore di dover pagare quanto dovuto dal debitore principale in caso di inadempimento di quest'ultimo;
- il rischio per il fideiussore, qualora sia un professionista, di dover rimborsare alla banca le somme che questa deve restituire perché il pagamento garantito risulta inefficace, annullato o revocato (c.d. reviviscenza della garanzia);
- il rischio per il fideiussore, qualora sia un professionista, di dover restituire alla banca le somme da quest'ultima erogate al debitore principale, nel caso in cui l'obbligazione garantita sia dichiarata invalida.

Contratto autonomo di garanzia

Per contratto autonomo di garanzia si intende quel negozio giuridico con cui il garante, incaricato dal debitore, assume nei riguardi del creditore l'impegno a effettuare una determinata prestazione, nell'ipotesi in cui il debitore non adempia alle proprie obbligazioni.

Caratteristica centrale dell'istituto è la debenza del pagamento da parte del garante a semplice richiesta del garantito, e quindi senza possibilità di far valere alcuna eccezione relativa all'esistenza, validità e coercibilità del rapporto obbligatorio sottostante, appunto a fronte dell'autonomia del rapporto di garanzia rispetto al rapporto principale.

SIC – Sistemi di informazione creditizia

Centrale Rischi della Banca d'Italia: la richiesta può essere presentata:

- tramite il servizio online: https://servizionline.bancaditalia.it/home
- tramite PEC compilando il relativo modulo e copia carta d'idendità: Bolzano@pec.bancaditalia.it
- tramite avvocato munito di delega

Altre banche dati:

Crif Eurisc: https://www.modulorichiesta.crif.com/consumers/Persona.aspx?utm_source=verificadati&utm_medium=persona&utm_campaign=crifit
Experian: https://www.experian.it/consumatori/il-sistema-di-informazioni-creditizie-di-experian-
CTC: https://consumatore.ctconline.it/sic
Assilea: https://www.assilea.it/richiestaWebBDCR.do

Avv. Jacopo Carlo Barcati

B & C
Barcati - Carnielli & Partners