

Il contratto di mutuo e il piano di ammortamento

Il Contratto di mutuo

Il mutuo è il contratto tipico disciplinato dall'art. 1813 (e seguenti) del Codice Civile 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. La singolarità del mutuo è che con il contratto si trasferisce anche la proprietà dei beni dal mutuante al mutuatario. Nel diritto bancario, invece, il "mutuo" consiste per lo più in una forma di finanziamento a medio e lungo termine, convenzionalmente superiore ai 18 mesi, erogata a favore di famiglie ed imprese.

Le garanzie collegate ai finanziamenti a medio lungo termine

I finanziamenti a medio e lungo termine sono assistiti, nella prassi, da garanzia ipotecaria a favore della Banca anche in considerazione del fatto che per lo più sono correlati, in modo diretto o indiretto, alla ristrutturazione e/o all'acquisto di beni immobili acquisendo in tal modo la denominazione di mutuo ipotecario o, in alcuni casi, di mutuo fondiario (se presenta le caratteristiche di cui alla disciplina speciale sul credito fondiario di cui all'art. 38 T.U.B.).

L'ipoteca è una garanzia costituita sul bene che attribuisce al creditore il diritto di espropriazione a tutela del suo credito e la possibilità di essere soddisfatto con preferenza sul ricavato. L'ipoteca può avere ad oggetto i beni del debitore o di un terzo che vi acconsenta purché iscritti nei pubblici registri immobiliari o automobilistici o navali.

L'ipoteca si divide in tre categorie:

Si ha ipoteca *volontaria* quando viene costituita per effetto di un contratto fra il creditore e il debitore o il terzo datore di ipoteca da una parte o tramite un atto unilaterale volontariamente a garanzia di un credito pregresso oppure sulla scorta di un titolo esecutivo di formazione stragiudiziale (contratto di mutuo o cambiale).

Si ha ipoteca *giudiziale* quando la garanzia è costituita in forza di una sentenza, ordinanza o un decreto del Giudice che rechi condanna al pagamento di una somma di denaro purché dichiarato esecutivo oppure su altri provvedimenti giudiziali cui la Legge abbia attribuito tale effetto.

Si ha, invece, ipoteca *legale* quando il bene può essere gravato dall'iscrizione nei casi previsti dalla Legge. Sul medesimo bene possono essere iscritte più ipoteche che acquisiscono un "grado" via via crescente in base al momento di iscrizione presso l'ufficio territorialmente competente. Il creditore di primo grado (quello dell'iscrizione più antica) sarà colui che per primo potrà chiedere l'assegnazione del ricavato derivante dall'espropriazione, il secondo sul residuo e, soddisfatto questo, via via gli altri creditori ipotecari prima, e chirografari poi. Salvo che non sia diversamente previsto nell'atto costitutivo l'ipoteca volontaria conserva la sua efficacia per 20 anni, fatto salvo l'ulteriore rinnovo della garanzia da parte del creditore.

Il contratto di mutuo chirografario

Dal mutuo ipotecario e fondiario si distingue il mutuo chirografario (che nella prassi ha un piano di ammortamento tra i 18/36 mesi) che viene erogato sulla scorta del solo merito creditizio non essendo garantito da un'immobile.

Il mutuo chirografario può essere collegato a garanzie di firma, cambiali, pegno che hanno una durata molto più breve rispetto al mutuo ipotecario. La differenza più rilevante tra

la categoria dei mutui ipotecari (e fondiari) rispetto a quelli chirografari è che i primi pur essendo atti di formazione stragiudiziale devono essere redatti in forma di atto pubblico e costituiscono valido titolo esecutivo ai sensi dell'art. 474 del codice di procedura civile. Questo significa che il creditore potrà agire immediatamente per il recupero coattivo del credito aggredendo il patrimonio del debitore evitando così la lunga fase dell'accertamento giudiziale del credito.

I contratti chirografari, invece, possono essere stipulati per semplice scrittura privata, una forma di stipula molto più agevole rispetto a quella dei mutui ipotecari che richiede l'intervento del Notaio, e sono subordinati solo alla (eventuale) tassazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Tuttavia per poter agire nei confronti del debitore per il recupero forzoso dei danari oggetto del mutuo il creditore sarà costretto prima ad ottenere la preventiva pronuncia di un Giudice che accerti il diritto di credito per capitale, interessi e spese con conseguenti oneri per spese legali da sostenere anticipatamente in capo al creditore e attesa dei tempi di gestione del fascicolo da parte del Tribunale, prima di poter avviare l'azione di recupero coattivo.

Il Piano di ammortamento nei contratti di mutuo

Passiamo ora all'analisi del sistema attraverso il quale vengono modulate e scadenziare le modalità di rimborso del mutuo che, in caso di contenzioso con la Banca, sono sempre l'elemento di analisi fondamentale per valutare il rispetto dei parametri di Legge nell'erogazione del capitale richiesto e del suo rimborso.

Il "piano di ammortamento" non è altro che il piano di rimborso che stabilisce il numero di ratei, la periodicità e il termine con cui deve essere rimborsato il capitale che

viene erogato per effetto del mutuo e a cui vanno ad aggiungersi i c.d. "oneri finanziari" che consistono nelle spese di istruttoria della Banca, le (eventuali) spese assicurative, le commissioni dovute e soprattutto il tasso di interesse (fisso o variabile) che costituisce la remunerazione della Banca mutuante.

La pianificazione "standard" di un piano di ammortamento riporta sempre gli importi scomposti tra la c.d. "quota capitale" il frazionamento della quantità di denaro oggetto di mutuo e la c.d "quota interessi" che si riferisce al rimborso degli interessi calcolati sulla base del tasso di interesse applicato che può essere definito in misura "fissa" o "variabile".

E' opportuno precisare che in tema di contenuto minimo obbligatorio dei contratti è necessario che il testo contrattuale fornisca sin dall'origine un quadro chiaro ed esaustivo del tenore economico dell'obbligazione. Sul punto risulta chiara la lettera dell'art. 117 Testo Unico Bancario co. IV per effetto del quale il contratto deve indicare: *" il tasso di interesse e ogni altro prezzo e condizioni praticati, inclusi, per i contratti di credito, gli eventuali maggiori oneri in caso di mora "*. Detta statuizione costituisce il fondamento dello "ius variandi" delle banche la cui validità viene subordinata ad un onere di forma, consistente nell'approvazione specifica della clausola da parte del cliente.

Le parti possano anche convenire, sin dalla sottoscrizione del contratto, sull'inserimento di principi generali con validità di parametri prefissati e certi, così da disciplinare le future vicissitudini del rapporto (Capriglione, Commentario al T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia, II, Cedam). Soluzione, questa, accolta anche dalla Banca d'Italia con provvedimento del 24 maggio 1992 secondo cui *"non sono soggette ad alcun obbligo di comunicazione le variazioni di tasso conseguenti a variazioni di specifici parametri*

prescelti dalle parti e la cui determinazione è sottratta alla volontà delle medesime".

Dunque sarà assolutamente legittimo il contratto di mutuo che riporti anche solo i criteri esemplificativi di calcolo del piano di ammortamento (o come spesso accade l'eventuale formula algebrico matematica con cui deve essere calcolato) purché questo sia stato sottoscritto dai contraenti e accluso al contratto di mutuo al fine di ottemperare agli obblighi di trasparenza bancaria. La giurisprudenza di legittimità ha rilevato infatti come in capo alla Banca non sussista nemmeno un obbligo di comunicazione vero e proprio verso il cliente, laddove questo abbia preventivamente sottoscritto i parametri a cui sono ancorate le condizioni contrattuali suscettibili di modifica (su tutte: Cass. Civ. sez. III, 25/11/2002 n. 16568).

A ciò si aggiunga che il piano di ammortamento (per quanto concerne i mutui ipotecari) non deve essere pubblicato nella nota di iscrizione ipotecaria e non c'è norma di legge che faccia espressamente carico di comunicare analiticamente il suo contenuto.

Dunque il piano di ammortamento inserito nel contratto di mutuo ha esclusivamente natura di clausola negoziale con funzione di criterio guida per la determinazione del conteggio senza che, per questo, sussista un obbligo di elaborazione analitica del prospetto di ammortamento al cliente.

Il piano di ammortamento alla francese

Il piano di ammortamento più diffuso è quello **"alla francese"** il quale si presenta con rate costanti durante tutta la durata del mutuo. A cambiare è la composizione della rata con quote crescenti per il capitale e decrescenti per gli interessi. La tipologia di piano di rimborso del mutuo consente di pagare ratei che da un punto di vista finanziario sono composti da una parte di una quota di interessi e dall'altra parte di una

quota capitale. Pertanto tale tipo di ammortamento si rende adatto sia che il mutuo richiesto sia a tasso fisso che a tasso variabile. Il piano di rimborso del mutuo sarà suddiviso in rate tendenzialmente omogenee e costanti, fatta eccezione ovviamente per le eventuali fluttuazioni del tasso di interesse nei mutui a tasso variabile.

Per costruire il piano di ammortamento sarà necessario calcolare per ogni periodo

a) Quota interessi = capitale residuo (periodo precedente) x tasso di interesse (rapportato al periodo)

b) Quota capitale = rata (costante) – quota interessi

c) Capitale residuo = capitale residuo (periodo precedente) – quota capitale

Rata= quota interessi + quota capitale

Dunque il piano di ammortamento alla francese è un piano di ammortamento con **quote interessi decrescenti**, in quanto calcolate su un importo che decresce, e **quote capitali crescenti**. La rata, in sostanza, è formata da una quota interessi che decresce con il tempo e da una quota capitale che invece cresce. Per questa sua caratteristica, il primo periodo del piano ammortamento del mutuo alla francese è caratterizzato dal pagamento degli interessi, mentre mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare di questi interessi diminuisce in concomitanza con l'aumento della quota di capitale. L'effetto della variabilità dei tassi di interessi si avverte maggiormente nel primo periodo del piano di ammortamento, successivamente tende ad influire sempre meno sulla composizione della rata. La peculiarità del piano di ammortamento alla francese consente in caso di eventuali rialzi dei tassi, soprattutto nelle rate finali del rimborso, un impatto di poco rilievo perché ormai il debito residuo è costituito pressoché tutto da capitale e la variazione sulla parte variabile degli interessi ha un impatto finanziario di poco peso. Dunque il piano di ammortamento alla francese rende

le estinzioni anticipate dei mutui nel corso dei primi anni di ammortamento poco convenienti poiché nei primi anni dell'ammortamento si corrisponde una quota di interessi di gran lunga superiore rispetto alla quota capitale, con la logica conseguenza che il capitale da restituire al momento dell'estinzione anticipata sarà sempre consistente.

Il piano di ammortamento all'italiana

Il piano di ammortamento all'italiana è caratterizzato da rate composte da una quota capitale costante con la conseguenza che, con il trascorrere degli anni, l'importo della rata decresce. Il calcolo degli interessi maturati alla scadenza di ogni rata avviene moltiplicando l'ultimo debito residuo per il tasso di periodo. L'ammortamento all'italiana prevede rate decrescenti composte da quote capitali costanti e quote interessi decrescenti. Per costruire il piano di ammortamento sarà necessario calcolare per ogni periodo:

- a) Quota capitale = capitale iniziale / numero di rate.
- b) Capitale residuo = capitale residuo (periodo precedente) – quota capitale
- c) Quota interessi = capitale residuo (periodo precedente) x tasso di interesse (rapportato al periodo)

Rata = quota interessi + quota capitale

Rispetto al piano di ammortamento alla francese questa formula consente di risparmiare sul totale interessi a causa del più rapido rimborso del capitale. Infatti, fermo restando che gli interessi sono sempre calcolati sul capitale residuo, il piano di ammortamento all'italiana presenta un capitale residuo sempre più contenuto rispetto a quello francese. Dunque gli interessi saranno calcolati sempre su un valore più contenuto, determinando un totale interessi ridotto. Si tratta di un piano di ammortamento a rata costante con pagamento di interessi anticipato. Nello specifico la quota interessi deve essere attualizzata all'inizio del periodo a cui si riferisce

(mese, trimestre o semestre). Nell'ammortamento francese invece, la quota interessi di periodo viene calcolata in via posticipata. La prima rata è costituita da soli interessi e viene pagata anticipatamente rispetto all'inizio dell'ammortamento. L'ultima rata invece sarà composta dalla sola quota capitale (che coincide con l'importo della rata costante).

Altri piani di ammortamento tipici del finanziamento industriale

Dal piano di ammortamento alla francese e all'italiana si distinguono poi altre metodologie di rimborso particolari che sono più utilizzate nell'ambito dei finanziamenti erogati alle imprese per investimenti industriali o ristrutturazioni finanziarie del debito. Tra i più diffusi ci sono, ad esempio, "all'americana" costruito in modo ibrido poiché la rata che virtualmente viene identificata con il rimborso periodico di fatto è costituita da una parte come rimborso effettivo del finanziamento erogato dalla banca e dall'altra come pagamento di un piano finanziario di accumulo (collegato ad un prodotto finanziario di investimento) che nel lungo periodo andrà a generare interessi che andranno a beneficio della Banca. Infine abbiamo il piano di ammortamento a rate costanti computate sul calcolo complessivo del capitale e degli interessi le quali possono essere pagate in via anticipata (esempio 1 giorno di ogni mese) o in via posticipata (esempio 31esimo giorno di ogni mese).