

indice

- | | | | |
|-----------|--|-----------|---|
| 5 | Presentazione | 22 | Le garanzie supplementari richieste dalla banca |
| 6 | Chiedere un mutuo | 23 | L'estinzione anticipata |
| 8 | La chiarezza del contratto | 25 | La detraibilità fiscale: attenzione ai limiti |
| 11 | Il tasso di interesse (fisso o variabile) e la durata | | La rinegoziazione, la "portabilità" (o surrogazione), e il "cambio" del mutuo (mutuo di sostituzione) |
| 13 | Le altre spese accessorie: attenzione alle sorprese | 26 | |
| 15 | I tempi di istruttoria e di erogazione | 29 | Le modalità di cancellazione dell'ipoteca |
| 17 | Ritardati o mancati pagamenti: il tasso di mora e altri rischi | 30 | Il fondo di garanzia per i mutui prima casa |
| 21 | L'importo dell'ipoteca | 32 | Le clausole vessatorie |
| | | 33 | Indirizzi utili |

presentazione

Mutuo Informato, la prima delle **Guide per il Cittadino**, nata nel settembre 2006 dalla proficua collaborazione tra Notariato e Associazioni dei Consumatori, già oggetto nel 2008 di una rivisitazione per il suo adeguamento alle novità normative introdotte dalla Legge 40/2007 - "Decreto Bersani bis" - e dalla legge Finanziaria 2008, è stata oggi nuovamente aggiornata a seguito delle norme introdotte dall'**Art. 1 del D.Lgs. 21-4-2016 n. 72**, in attuazione della **Direttiva 2014/17/UE**.

Con lo spirito quindi di offrire una informazione chiara, corretta ma soprattutto completa è stata realizzata questa **Edizione aggiornata** che ci auguriamo riesca ad orientare il cittadino verso una scelta sempre più consapevole.

Anche questa, come le altre Guide, potrà essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato o alle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla realizzazione del documento, e sarà consultabile nei rispettivi siti web.

chiedere un mutuo

Chiedere e ottenere un mutuo per l'acquisto della casa oggi è un'operazione molto frequente ma richiede - come ogni prodotto giuridico - attenzione.

Per ottenere un mutuo è normalmente sufficiente rivolgersi a una banca e fornire i documenti che questa chiede.

Nella normalità dei casi non è necessario avvalersi di un mediatore finanziario: nel caso ciò avvenga, i costi dell'operazione sono destinati a incrementarsi in relazione al compenso da riconoscere all'intermediario, fissato talvolta in significative percentuali della somma mutuata.

La garanzia ipotecaria impone per legge la prestazione notarile, in quanto si va a toccare il registro pubblico delle proprietà immobiliari, e ciò può essere fatto esclusivamente da un soggetto qualificato, pubblico ufficiale, che impedisca frodi a danno della banca e dei clienti e che se ne assuma la responsabilità a garanzia delle parti.

Chi chiede un mutuo ipotecario e ha bisogno di chiarimenti può rivolgersi, oltre che alla banca, anche alle Associazioni dei consumatori e al notaio di fiducia, professionista imparziale, la cui scelta spetta al mutuatario e il cui intervento può essere utilizzato al meglio per avere tutta la consulenza e le informazioni necessarie relative all'operazione.

La prassi di rivolgersi per tempo al notaio è veramente determinante e da incentivare, in quanto il notaio ha minore possibilità di azione se i problemi vengono posti nell'imminenza di scadenze contrattuali quando l'acquirente dell'immobile, per fare fronte agli impegni assunti, ha l'assoluta necessità di giungere in qualsiasi modo e senza ritardi all'erogazione del finanziamento. È il caso di ricordare, inoltre, che l'intervento preventivo del notaio in contratti di questo genere costituisce un'opportunità effettiva di ottenere assistenza legale ordinariamente e complessivamente compresa nel costo dell'atto notarile. Ciò comporta effetti di riduzione del contenzioso e di stabilità generale che si ripercuotono positivamente non solo sul cliente e sulla banca ma anche sull'intero sistema economico e sul suo sviluppo.

... MA EVITARE L'INDEBITAMENTO ECCESSIVO

Sono passati i tempi in cui avere un debito, e magari un'ipoteca, era considerato quasi un disonore. Il mutuo oggi è un prodotto che può contribuire al miglioramento della vita delle persone. Occorre però non esagerare

con l'ammontare degli importi. Ormai da più parti viene segnalata la forte espansione del credito: non solo rivolto all'acquisto di immobili, ma anche di autoveicoli o di beni non durevoli, anche voluttuari. Inoltre il ricorso a strumenti di pagamento elettronici spesso non consente di valutare pienamente la pericolosa diminuzione dei propri risparmi.

È necessario quindi essere pienamente consapevoli che l'accumularsi di rateazioni non adeguatamente ponderate al momento in cui si assumono gli impegni, potrebbe rendere insostenibili gli esborsi periodici rispetto alle effettive entrate familiari, finendo per causare difficoltà tali da determinare, in alcuni casi, veri e propri dissesti finanziari con conseguenze imprevedibili. Lo stesso Consiglio dell'Unione Europea fin dal 26 novembre 2001 ha espresso con una propria Risoluzione la preoccupazione per un indebitamento eccessivo e ha auspicato l'introduzione di misure preventive riguardanti l'informazione dei debitori e la responsabilità di coloro che offrono credito, risultato oggi raggiunto con l'introduzione nel Testo Unico Bancario dell'art. 120-undecies, che impone alla banca, prima della conclusione del contratto, l'obbligo di svolgere una approfondita valutazione del **merito creditizio** ovvero dell'affidabilità del consumatore ai fini dell'adempimento degli obblighi contrattuali, sulla base di informazioni sulla situazione economica e finanziaria di quest'ultimo.

Tuttavia, nessuna legge può sostituire il buon senso e la prudenza: a volte è più saggio rinunciare, limitare o rinviare un acquisto. Un buon consiglio, lo scambio di opinioni con una persona esperta può aiutare a non perdere la serenità per il futuro.

la chiarezza del contratto

A volte i contratti di mutuo sono di difficile comprensione. Questo in parte è dovuto alla necessità di utilizzare termini tecnici insostituibili; certamente uno sforzo di semplificazione garantirebbe un rapporto più chiaro tra banche e clienti.

I consumatori, ai sensi del Codice del consumo (Decreto Legislativo 206/2005), hanno un vero e proprio diritto a una informazione esauriente - chiara e comprensibile - principio che, già a partire dal 1° ottobre 2003, in forza di una delibera del C.I.C.R. (Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio), era contenuto nella disciplina nazionale sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e che, oggi, è sancito, con riguardo al **credito immobiliare ai consumatori**, nel Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (artt. da 120 *quinquies* a 120 *noviesdecies* del D.Lgs. 1-9-1993 n. 385).

Per effetto di quest'ultima normativa e della delibera C.I.C.R. di cui al D.M. 29-09-2016, le banche sono anzitutto tenute a mettere a disposizione del cliente, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, nei locali aperti al pubblico o sul sito internet della banca, un **foglio informativo**, il quale deve contenere le informazioni generali relative ai contratti di credito offerti dalla banca, tra cui:

- le informazioni sulla banca;
- le finalità per le quali il credito può essere utilizzato;
- la tipologia di garanzie accettate e, in caso di ipoteca, la necessità di una valutazione del bene immobile dato in garanzia;
- la possibile durata del contratto;
- le tipologie disponibili del tasso di interesse, l'importo e il costo totale del credito, l'importo totale dovuto dal consumatore;
- il TAEG;
- le spese non incluse nel costo totale del credito;
- le modalità di rimborso del credito;
- le possibili conseguenze per il caso di inadempimento degli obblighi contrattuali;
- la descrizione delle informazioni e dei documenti che il consumatore dovrà fornire alla banca per la valutazione della sua affidabilità economico-finanziaria, con l'avvertimento che, in caso non fossero presentati nei tempi

richiesti, il credito potrà non essere concesso;

- una volta che il consumatore avrà anche fornito le informazioni circa le proprie esigenze, la propria situazione finanziaria e le proprie preferenze, la banca dovrà consegnare tempestivamente e in tempo utile al medesimo un modulo denominato **P.I.E.S.** (Prospetto Informativo Europeo Standardizzato), redatto in conformità al modello previsto dalla Banca d'Italia nel Provvedimento 30 settembre 2016 (Allegato 4E);
- caratteristica del P.I.E.S. è quella di fornire un'**informativa personalizzata** al cliente relativa al prodotto individuato come preferibile.

Il P.I.E.S. contiene, tra l'altro, l'indicazione del tasso nominale e di quello effettivo, la durata, le rate e i relativi importi, le spese accessorie, recando, in allegato, nel caso di tasso di interesse fisso o di rimborso differito degli interessi, una tabella di ammortamento esemplificativa.

Il cliente è così in grado di valutare più agevolmente e soprattutto di confrontare le condizioni di mutuo proposte dalle diverse banche e di scegliere l'offerta più conveniente, prendendo una decisione informata e consapevole in merito alla conclusione del contratto.

Prima della conclusione del contratto di mutuo, il consumatore ha diritto a un periodo di riflessione di almeno sette giorni, che decorrono da quando riceve l'offerta dalla banca, periodo durante il quale l'offerta rimane vincolante per la banca ma non per il consumatore, che potrà accettarla in qualsiasi momento.

L'offerta viene fornita dalla banca al consumatore su supporto cartaceo o altro supporto durevole e include la bozza del contratto di credito.

La consegna di tale bozza non impegna le parti alla conclusione del contratto. È senz'altro da raccomandare al consumatore un'attenta lettura di tutte le clausole economiche e normative della bozza fornita (e di tutti i suoi allegati), anche facendola leggere al notaio di fiducia o alle Associazioni dei consumatori, così da poter richiedere per tempo eventuali modifiche e correzioni.

La proposta è accompagnata, altresì, dalla consegna del P.I.E.S. solo qualora il modulo non sia stato fornito in precedenza al consumatore o le caratteristiche dell'offerta siano diverse da quelle contenute nel P.I.E.S. in precedenza fornito al consumatore.

Scelta la banca finanziatrice, è, poi consigliabile che il cliente, con congruo anticipo rispetto alla conclusione del contratto, richieda una copia completa del

testo contrattuale per una ultima, ponderata valutazione finale del contenuto.

Al contratto di mutuo dovrà essere unito un documento di sintesi volto a fornire al cliente con chiara evidenza un riassunto delle più significative condizioni contrattuali ed economiche.

Se si incontrano difficoltà nella comprensione di tali documenti e delle indicazioni fornite dai funzionari di banca, ci si può rivolgere sia alle Associazioni dei consumatori, sia al notaio, che daranno le informazioni e le spiegazioni del caso.

Qualunque cliente ha il diritto di scegliere il notaio di propria fiducia: può rivolgersi a esso senza soggezione, anche prima della scelta definitiva della banca, allo scopo di ottenere informazioni e consigli.

il tasso di interesse (fisso o variabile) e la durata

Il tasso e la durata sono senz'altro gli elementi principali da tenere presenti nella valutazione di un mutuo. Il tasso degli interessi può essere fisso, quando è convenuto nella stessa misura per tutta la durata del mutuo, oppure variabile, quando è determinato con riferimento a parametri mutevoli che devono essere definiti con criterio di obiettività e terzietà.

La scelta tra tasso fisso e variabile è questione di merito, relativamente alla quale il mutuatario ha piena discrezionalità, assumendone il *rischio* con totale responsabilità: preferisce il primo, di massima, colui che ritiene che il costo del denaro aumenterà nel periodo di durata del mutuo; se così sarà, avrà fatto un buon affare, perché la sua rata resterà invariata; ma se invece il costo del denaro diminuisce, potrà trovarsi a pagare un *interesse fuori mercato*, senza avere, in termini contrattuali, alcun diritto nei confronti della banca di modificare le condizioni del mutuo. Preferisce il tasso variabile in particolare chi ritiene che il costo del denaro possa ancora scendere e non vuole perdere la possibilità che la sua rata di pagamento si abbassi conseguentemente; se, invece, il costo del denaro sale, aumenterà anche l'importo della rata. Il tasso di un mutuo variabile è – normalmente – più basso di quello di un mutuo a tasso fisso. Ferma restando la suddivisione principale tra mutui a tasso fisso e mutui a tasso variabile, esistono diverse tipologie di contratti in cui i suddetti criteri possono fondersi o alternarsi: ad esempio, con il termine di mutuo a tasso misto si indica l'ipotesi in cui, a scelta del mutuatario, e secondo le modalità stabilite nel contratto, il tasso di interesse passa da fisso a variabile o viceversa; si chiama mutuo con cap quello a tasso variabile ma che non può mai superare un certo tetto massimo predefinito; esistono, poi, i mutui a tasso variabile ma con rata fissa, in cui gli eventuali aumenti o diminuzioni del parametro di riferimento si riflettono sulla durata del contratto allungandola o abbreviandola; e altri casi ancora.

È anche necessario informarsi se il mutuo proposto dalla banca abbia un tasso iniziale (*di ingresso*) più basso per le prime rate rispetto al tasso che verrà applicato successivamente per la restante maggior parte delle rate (cosiddetto *tasso a regime*, il quale è, ovviamente, quello più importante).

A partire dall'1 gennaio 2009 la banca che offre mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale è tenuta, altresì, con riguardo agli obblighi di informativa, a comunicare alla clientela la possibilità di stipulare tali contratti anche a **un tasso variabile indicizzato al tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea**.

Al fine di avere una chiara rappresentazione degli obblighi cui occorrerà fare fronte, è senz'altro opportuno richiedere alla banca il piano di ammortamento. Questo documento consiste in una tabella contenente l'indicazione di tutte le rate da pagare (suddivise tra capitale e interessi) e le date di scadenza: ciò consente una più chiara pianificazione del bilancio familiare. I dati forniti dal piano di ammortamento sono, a seconda dei casi, più o meno indicativi: nel caso di mutuo a tasso variabile, infatti, sono calcolati sulla base del tasso al momento della stipula e non possono tener conto anche delle eventuali future variazioni dei tassi di mercato.

Il consumatore ha diritto di chiedere e ottenere gratuitamente dalla banca, in qualsiasi momento del rapporto, una versione aggiornata del piano di ammortamento, che verrà, comunque, a lui fornita almeno una volta all'anno dalla banca attraverso le comunicazioni periodiche.

Si chiama *preammortamento* il periodo di tempo - generalmente di breve durata - durante il quale il mutuatario è impegnato a restituire rate composte da soli interessi e non anche da capitale.

Il tasso di interesse è determinato in base a parametri fissati sui mercati monetari e finanziari ai quali la banca aggiunge una maggiorazione, detta spread, che costituisce il costo aggiuntivo fissato dalla Banca a suo favore e rappresenta la differenza tra il parametro di riferimento e il tasso effettivamente applicato.

Di solito il parametro di riferimento per il tasso fisso è l'Eurirs mentre per il tasso variabile i parametri di riferimento sono l'Euribor oppure il tasso ufficiale della Banca Centrale Europea.

Al momento della firma del contratto, il tasso di interesse non può superare la soglia dell'usura, una soglia definita in base al **TEGM** (Tasso Effettivo Globale Medio, pubblicato sul sito internet della Banca d'Italia). Qualora nel contratto siano stabiliti interessi usurari, la relativa clausola è nulla.

Le altre spese accessorie: attenzione alle sorprese

Al costo complessivo del mutuo contribuiscono, oltre agli interessi, anche altre spese che è necessario conoscere per tempo.

Qui, infatti, si possono trovare spiacevoli sorprese in termini di oneri economici; è quindi opportuno esaminare con attenzione, e confrontare – banca per banca – le spese di perizia e di istruttoria e ogni altra voce di costo.

Tra queste – oltre, come già detto, l'eventuale mediazione creditizia – vi sono anche le assicurazioni, più o meno obbligatorie, con le quali ci si garantisce contro il rischio di incendio/scoppio dell'immobile concesso in garanzia o di invalidità e di morte di chi contrae il prestito. Dei contratti di assicurazione vanno verificati con attenzione, tra l'altro, la durata, le modalità di pagamento, l'eventuale sovrapposizione con altre assicurazioni già esistenti, ad esempio quelle condominiali, e altro.

Qualora il consumatore si avvalga del servizio di consulenza "*indipendente*" della banca, alle spese sopra elencate, si aggiunge anche quella per questo servizio, il cui costo dovrà essere comunicato subito dalla banca al consumatore o, qualora questo non sia possibile, dovrà essere a lui comunicato il relativo metodo di calcolo.

Queste spese aggravano il costo complessivo del mutuo e ne rendono più difficile la valutazione. Allo scopo di fare chiarezza, le banche forniscono al cliente - e il cliente ha il diritto di ottenere prima della stipulazione del contratto - il T.A.E.G. (Tasso Annuo Effettivo Globale), che oltre a essere indicato sul foglio informativo, deve essere anche riportato sul prospetto P.I.E.S.

Il T.A.E.G. indica il costo totale del mutuo su base annua, che fornisce in termini percentuali sull'ammontare del finanziamento concesso il suo costo effettivo, rappresentato cioè da un tasso che tiene conto, oltre che del tasso *nominale* degli interessi, anche degli altri oneri da sostenere per utilizzare il credito.

Con tale indice il cliente dovrebbe essere in grado di confrontare su base omogenea il costo reale dei mutui proposti dalle varie banche.

È bene inoltre informarsi preventivamente presso la banca, il notaio di fiducia o le Associazioni dei consumatori, delle imposte che gravano il mutuo e delle spese notarili. Il trattamento fiscale dei finanziamenti bancari è regolato dall'articolo 15 e seguenti del D.P.R. 601/1973, così come modificato dall'art. 12, comma 4, lett. b), D.L. 23 dicembre 2013, n. 145: in luogo delle ordinarie imposte, sempre

che la durata del finanziamento sia stabilita in più di diciotto mesi, si applica, a seguito di **specifica opzione** esercitata dalle parti per iscritto nell'atto di finanziamento, un'imposta sostitutiva che, spesso per contratto è a carico del cliente. L'imposta è pari allo 0,25% dell'importo mutuato, fatta eccezione per i finanziamenti contratti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di abitazioni diverse dalla prima casa, per i quali l'imposta sale al 2%.

Per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili, per i quali ricorrono le condizioni "under 36", di cui al 6° comma dell'Art. 64 del D.L. 25-5-2021 n. 73 convertito con legge 23 luglio 2021 n. 106, è prevista fino al 30 giugno 2022 l'esenzione da imposta sostitutiva dello 0,25%.

i tempi di istruttoria e di erogazione

Se ci si è impegnati a comprare una casa entro un dato termine e si deve pagare una penale al venditore per il ritardo, tempi lunghi di istruttoria per la concessione del mutuo possono costare cari. Di regola 60 giorni possono essere più che sufficienti per ottenere un mutuo ipotecario, ma è necessario muoversi con prudente anticipo e prospettare chiaramente alla banca le proprie necessità, esigendo che vengano rispettati i tempi previsti.

Bisogna informarsi presso la banca e presso il notaio anche sui tempi di effettiva disponibilità del denaro.

Inoltre, poiché l'ipoteca esiste solo dal momento in cui il notaio la iscrive nell'apposito ufficio (Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare), e ciò può essere fatto solo dopo la sottoscrizione del contratto di mutuo, a volte la banca trattiene la somma mutuata sino a quando sia certa dell'avvenuta iscrizione (e consolidamento) dell'ipoteca: ciò significa dover aspettare, a seconda dei casi, anche due o tre settimane dopo la stipulazione prima di poter disporre del denaro ottenuto in prestito.

Nel caso di mutuo assunto al fine del pagamento del prezzo di una compravendita immobiliare, il venditore dovrà di conseguenza attendere diversi giorni per essere pagato.

Per evitare questa attesa alcune banche mettono subito a disposizione la somma mutuata a titolo di prefinanziamento: in tal caso è opportuno verificare quali siano i costi, gli interessi e gli altri eventuali oneri che la banca richiede. In alternativa al prefinanziamento è necessario accordarsi in anticipo con il venditore il quale, se vende prima di incassare tutto il prezzo, deve essere opportunamente garantito.

È compito del notaio di fiducia proporre e spiegare alle parti le diverse soluzioni possibili.

Dopo le modifiche apportate al Testo Unico bancario dall'art. 1 del D.Lgs. 21-4-2016 n. 72 il Foglio contenente le Informazioni Generali deve indicare, altresì, non solo i tempi per l'ottenimento del mutuo (tempo massimo intercorrente tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto) ma anche quelli per la messa a disposizione della somma (tempo massimo intercorrente tra la stipula e l'effettiva erogazione).

ritardati o mancati pagamenti: il tasso di mora e altri rischi

Anche se chi chiede un mutuo non pensa di venire a trovarsi nella condizione di non poter pagare puntualmente le rate, come già segnalato, è necessario valutare attentamente questa eventualità per evitare che circostanze sfavorevoli o impreviste producano pericolosi effetti a catena.

Il tasso di mora è generalmente superiore a quello ordinario, al fine di disincentivare il ritardo nei pagamenti; anch'esso, però, secondo i più recenti orientamenti normativi e giurisprudenziali, non può esorbitare certi livelli affliggendo in modo eccessivo il mutuatario e certamente non può superare la soglia determinata per il tasso di usura. In alcuni contratti, accanto alla mora, si aggiungono altre voci (commissioni di insoluto, spese di recupero crediti, ecc.), che ottengono nella sostanza il risultato di maggiorare l'ammontare di risarcimento a carico del mutuatario.

Il ripetersi di ritardi o addirittura di definitivi mancati pagamenti delle rate, conduce alla decadenza dai termini di rateizzazione o alla risoluzione del contratto per inadempimento, con conseguente obbligo di restituzione immediata dell'intero capitale e di tutti gli accessori maturati: la mancata restituzione apre la strada al recupero coattivo del credito, mediante le procedure giudiziarie esecutive, con i relativi costi a carico del debitore, che comportano il pignoramento e la vendita forzata dell'immobile concesso in ipoteca.

Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

La banca può sciogliere il contratto per:

- mancato pagamento anche di una sola rata;
- ritardo di oltre 180 giorni dalla scadenza nel pagamento anche di una sola rata;
- ritardo (fra 30 e 180 giorni dalla scadenza) nel pagamento delle rate per più di sette volte.

Il Foglio sulle Informazioni Generali della banca contiene, al riguardo, un avvertimento generale circa le possibili conseguenze connesse con l'inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto di credito.

Qualora il cliente non riesca a pagare sempre e con puntualità le rate del mutuo, è consigliabile che si rivolga prontamente alla banca per cercare insieme una soluzione.

Le iniziative per venire incontro alle esigenze dei clienti in difficoltà possono prevedere:

- 1) il rifinanziamento totale o parziale del credito;
- 2) la modifica delle condizioni del contratto di credito, che possono includere:
 - a) l'estensione della durata del contratto;
 - b) la modifica della tipologia del credito; ad esempio, un contratto che prevede il rimborso contestuale, con ciascuna rata, di capitale ed interessi, può essere modificato convenendo, per un arco temporale predefinito, il solo pagamento degli interessi;
 - c) il differimento totale o parziale del pagamento delle rate;
 - d) la rinegoziazione del tasso di interesse;
 - e) la sospensione temporanea del pagamento delle rate.

Per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale del mutuatario (prima casa), la Legge 244/2007 - con l'istituzione del Fondo di Solidarietà "c.d. **Fondo Gasparri**" - aveva previsto la facoltà per il debitore, al sussistere di determinati requisiti, di chiedere la sospensione del pagamento dell'**INTERA RATA DEL MUTUO** per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi nel corso dell'esecuzione del contratto e sempre che non fossero iniziate procedure esecutive.

Il Fondo Gasparri è stato alimentato nel corso degli anni e da ultimo, per 400 milioni di euro, dal Decreto legge n. 18/2020, che lo ha esteso anche ai lavoratori che, a causa della pandemia hanno visto ridurre l'orario o sospendere il lavoro per almeno 30 giorni consecutivi (c.d. "sospensione governativa").

In risposta alla crisi economico-finanziaria causata dalla pandemia da Covid-19, anche per l'anno 2021, la moratoria mutui è stata prorogata.

La sospensione del mutuo consente, per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi, di **congelare le rate del mutuo nella misura della quota capitale e del 50% degli interessi**: sarà il Fondo, fino a esaurimento fondi disponibili, ad accollarsi le rate, mentre lo stop dei versamenti allungherà la durata del mutuo di un periodo pari a quello dell'interruzione.

Il Decreto Legge Ristori ha confermato due importanti deroghe già concesse durante la prima parte della pandemia.

La prima riguarda i mutui in ammortamento da meno di un anno, per i quali può essere ancora richiesta la sospensione.

La seconda riguarda la c.d. procedura breve della moratoria. Fino al 31 dicembre 2021, sarà ancora possibile, dal momento della presentazione della richiesta di sospensione e fin dalla prima rata in scadenza dopo la presentazione di tale richiesta, avere la sospensione immediata del mutuo, senza dover attendere la valutazione e l'eventuale consenso della Consap.

CHI PUÒ CHIEDERE LA MORATORIA?

Chi è titolare di mutuo prima casa di importo non superiore a Euro 250.000,00 (Euro 400.000,00 fino al 31 dicembre 2021), anche se, in passato, abbia già beneficiato del Fondo Gasparrini.

COME SI CHIEDE LA SOSPENSIONE DEL MUTUO?

La domanda va presentata alla banca che ha erogato il mutuo, utilizzando il modulo presente sul sito della Consap, unitamente alla documentazione richiesta. La banca verifica che la domanda sia completa e la invia a Consap, che risponde nei 20 giorni successivi.

Per completezza si ricorda che alcune Banche hanno inserito, come previsione generale, nei propri contratti di mutuo, la facoltà di sospendere la rata (c.d. "sospensione convenzionale").

L'art. **41-bis del D.L. n. 124/2019**, introdotto dalla Legge n. 157/2019, prevede che il debitore "consumatore", nei cui confronti sia stata promossa da una "banca", una procedura esecutiva su un immobile prima casa (con pignoramento notificato tra il 1 gennaio 2010 ed il 30 giugno 2019), possa chiedere, in via alternativa, la **RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO** o, a una banca terza, un **NUOVO FINANZIAMENTO CON SURROGA** nella garanzia ipotecaria esistente, al fine di estinguere il mutuo in essere, con il beneficio dell'**ESDEBITAZIONE** per il debito residuo, a condizione che:

- il credito derivi da un mutuo con garanzia ipotecaria di 1° grado sostanziale concesso per l'acquisto di un immobile prima casa;
- il debitore abbia rimborsato almeno il 10% del capitale originariamente finanziato;

ritardati o mancati pagamenti: il tasso di mora e altri rischi

- non vi siano altri creditori oltre a quello precedente;
- l'istanza sia stata presentata, per la prima volta, nel processo esecutivo e comunque entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021;
- il debito complessivo non sia superiore a Euro 250.000,00;
- l'importo offerto non sia inferiore al 75% del prezzo base della successiva asta;
- il rimborso dell'importo rinegoziato o rifinanziato avvenga con una dilazione non superiore a 30 anni dalla sottoscrizione dell'accordo di rinegoziazione o di rifinanziamento;
- non penda a carico del debitore una procedura di risoluzione della crisi da sovraindebitamento.

Qualora ricorrano le condizioni di cui sopra, il giudice, a seguito di istanza congiunta di debitore e creditore, potrà sospendere l'esecuzione per un periodo massimo di 6 mesi.

Qualora il debitore esecutato non riesca a ottenere la rinegoziazione o il rifinanziamento, rinegoziazione e rifinanziamento potranno essere accordati a un suo parente o affine entro il 3° grado, nei cui confronti verrà poi emesso decreto di trasferimento, fermo per il debitore e la sua famiglia, per i successivi cinque anni, il diritto legale di abitazione sulla prima casa, da annotarsi a margine dell'ipoteca.

Per tali atti di trasferimento giudiziali il legislatore ha previsto imposte di registro, catastale e ipotecaria fisse, come pure per i trasferimenti al debitore, che ivi mantenga la residenza per almeno cinque anni.

Da ultimo, si ricorda che gli inadempimenti nel settore dei finanziamenti causano le dovute segnalazioni a enti pubblici e privati appositamente costituiti per il controllo e la prevenzione delle frodi e il rischio del credito e che hanno lo scopo di monitorare la puntualità dei pagamenti effettuati; la segnalazione degli inadempimenti a questi enti può pregiudicare l'ottenimento di nuovi finanziamenti. I Sistemi di Informazione Creditizia (S.I.C.), gestiti dagli enti privati sono soggetti a codici deontologici e di buona condotta; la banca dati gestita da enti pubblici (detta Centrale Rischi) è disciplinata dalle istruzioni della Banca d'Italia.

Gli inadempimenti causano segnalazioni che possono pregiudicare l'ottenimento di nuovi finanziamenti.

L'importo dell'ipoteca

L'ipoteca è la garanzia che la banca acquisisce allo scopo di agevolare il recupero forzato del proprio credito quando il debitore non paga. Essa si dice di *primo grado* quando non è preceduta da altre ipoteche.

Per determinare il valore dell'ipoteca, alla somma mutuata (capitale) debbono essere aggiunti gli interessi concordati, quelli previsti per eventuali ritardi nei pagamenti, le eventuali spese giudiziali, ecc. Per questa ragione, come sopra già detto, l'ipoteca viene iscritta per un importo anche notevolmente superiore a quello del mutuo.

le garanzie supplementari richieste dalla banca

Nel concedere un mutuo la banca deve considerare non solo il valore dell'immobile offerto in garanzia, ma anche la capacità economica del debitore di pagare le rate del mutuo (un elemento di valutazione è costituito dalla dichiarazione dei redditi). Per questa ragione, talvolta, viene richiesta la fideiussione da parte di un terzo (ad esempio da parte di un genitore per il figlio), che si assume così l'impegno di pagare quanto dovuto dal debitore in caso di suo inadempimento. Della fideiussione devono necessariamente essere determinati i limiti di importo e di durata.

La banca e il cliente, al momento della conclusione del contratto, possono stabilire di comune accordo, con una specifica clausola – detta anche **Patto Marciano** - che in caso di **mancato pagamento di un ammontare equivalente a 18 rate mensili**, la banca acquisisca l'immobile costituito in garanzia oppure i proventi della vendita dello stesso, senza dover attivare le procedure esecutive giudiziarie, salvo restituire al cliente l'eventuale eccedenza tra il valore del bene (stimato - in caso di trasferimento alla banca - da un perito indipendente, scelto dalle parti di comune accordo) o i proventi della vendita del bene e l'importo residuo del debito.

Il trasferimento del bene immobile o del ricavato della vendita dello stesso comporta l'estinzione dell'intero debito a carico del consumatore, anche se il valore del bene immobile trasferito (o l'ammontare dei proventi della vendita) sia inferiore al debito residuo.

La banca non può condizionare la conclusione del contratto alla sottoscrizione di tale clausola; se il contratto contiene tale clausola, la banca deve avvertire il cliente dei vantaggi e degli svantaggi conseguenti al suo inserimento nel contratto: il cliente deve essere assistito, a titolo gratuito, da un consulente al fine di valutare la convenienza del contratto contenente tale patto.

l'estinzione anticipata

Nei contratti di credito fondiario (disciplinati dall'articolo 38 e seguenti del Decreto Legislativo 385/1993, Testo Unico Bancario), la possibilità di restituire il mutuo anticipatamente, totalmente o parzialmente, è una facoltà attribuita dalla legge al mutuatario.

Generalmente anche negli altri contratti è convenzionalmente prevista tale possibilità. Il mutuatario può quindi decidere, a un certo punto dell'ammortamento, di chiudere il contratto, restituendo il capitale ancora dovuto sul quale evidentemente smette di pagare gli interessi.

A fronte di questo mancato guadagno la banca può, in linea generale e, se previsto nel contratto, richiedere un compenso (chiamato anche commissione e, a volte, penale). Tuttavia, ai sensi dell'Art. 120-ter del TUB, sono ora nulle e non possono essere stipulate clausole che prevedano penali, commissioni né altre prestazioni per il caso di estinzione anticipata o di rimborso parziale anticipato, dei mutui stipulati (o accollati a seguito di frazionamento), anche ai sensi del D.Lgs. 20-06 2005 n. 122, per le seguenti finalità: "per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche."

In caso di mutui contratti, con le finalità sopra descritte, prima del 2 febbraio o del 3 aprile 2007 (a seconda dei casi, come previsto dall'art. 6 del D.Lgs.141/2010), i costi per l'estinzione anticipata o il rimborso parziale anticipato sono stati ridotti in base all'accordo raggiunto tra ABI e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale il 2 maggio 2007 e al successivo accordo del 17 marzo 2008 relativo ai mutui frazionati. Con riguardo ai mutui stipulati antecedentemente al 2 febbraio 2007, è espressamente previsto dal legislatore, a seguito dell'introduzione del comma 7-ter all'Art. 161 del TUB, che la misura massima della penale applicabile per tali mutui sia quella definita nel citato accordo, siglato il 2 maggio 2007, con preclusione per le banche di rifiutare la rinegoziazione di tali mutui in ordine alla riduzione dell'importo della penale entro i limiti stabiliti dall'accordo 2 maggio 2007.

Per i casi residuali in cui la predetta commissione sia ancora ammissibile, il compenso è disciplinato da una delibera del C.I.C.R. del 9 febbraio 2000,

peraltro, dettata solo per i mutui di *credito fondiario*, secondo la quale lo stesso deve - ove previsto - essere fissato in via "esclusiva e omnicomprensiva" e il contratto deve prevedere con apposita ed espresa menzione, che "nessun altro onere può essere addebitato". Non solo: deve essere indicata specificatamente la formula di calcolo del compenso, utilizzando eventualmente indici finanziari rilevabili da fonti di agevole consultazione e riportando nel contratto o in un suo allegato uno o più esempi di applicazione della formula. Di norma il compenso per l'anticipata estinzione, ove previsto, è più basso nei contratti di mutuo a tasso variabile che nei contratti di mutuo a tasso fisso.

la detraibilità fiscale: attenzione ai limiti

La legge prevede la detraibilità fiscale di una parte degli interessi passivi e degli oneri accessori (tra cui la parcella notarile sul mutuo) pagati per mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili da adibire ad abitazione principale; la detrazione è circoscritta alla parte di interessi e oneri, relativa alla quota del mutuo che copre il prezzo di acquisto dell'abitazione dichiarato nell'atto di compravendita e le altre voci di spesa ammesse.

È prevista la detraibilità fiscale anche degli interessi relativi ai mutui contratti per la costruzione (e per alcuni casi di ristrutturazione edilizia particolarmente rilevante), dell'abitazione principale.

Il diritto alla detraibilità fiscale è conservato anche nei casi di rinegoziazione, surrogazione e, con certi limiti, sostituzione del mutuo.

Il vantaggio fiscale è un elemento di cui tener conto nella valutazione del costo complessivo del mutuo: è però senz'altro opportuno farsi consigliare dal notaio di fiducia o da un esperto fiscalista, per orientarsi correttamente nell'intricata rete delle condizioni e dei limiti alla detrazione.

la rinegoziazione, la “portabilità” (o surrogazione), e il “cambio” del mutuo (mutuo di sostituzione)

Le variazioni nell'andamento del costo del denaro e le innovazioni nelle offerte sul mercato, possono far sorgere, in alcuni casi, la convenienza a “cambiare in corsa” le condizioni dei mutui: tali modifiche si possono effettuare con diversi strumenti.

La rinegoziazione (a volte meglio: ricontrattazione) è un istituto di nuova affermazione nel panorama giuridico europeo, ma è comunque legata a un nuovo accordo di entrambe le parti (banca - cliente) e difficilmente può essere oggetto di una pretesa unilaterale da parte del mutuatario.

La rinegoziazione riguarda principalmente il tasso e/o la durata. Ai sensi della Legge 244/2007 è sempre salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione delle condizioni del contratto di mutuo in essere senza spese e mediante scrittura privata anche non autenticata.

Art. 120-quater del TUB prevede un nuovo modo per far conseguire risparmi ai mutuatari: si tratta della “portabilità” (o surrogazione).

Il mutuatario può accordarsi con una nuova banca per avere un altro mutuo con cui estinguere quello con la banca originaria che non può opporsi;

il nuovo prestito sarà garantito dalla stessa ipoteca già concessa a garanzia del mutuo originario. Per tale operazione non sono previsti oneri a carico del mutuatario-consumatore.

Circa l'ambito soggettivo di applicazione della disciplina sulla portabilità e sulla surrogazione, questa è stata ristretta dal D.L. n. 70/2011, ai soli contratti conclusi con persone fisiche o micro-imprese.

la rinegoziazione, la "portabilità" (o surrogazione),
e il "cambio" del mutuo (mutuo di sostituzione)

È nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione.

La surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di 30 giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla nuova banca di acquisire dalla banca originaria l'esatto importo del proprio debito residuo. Qualora ciò non si verifichi per cause dovute alla banca originaria, quest'ultima è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

La surrogazione e la rinegoziazione non comportano il venir meno dei benefici fiscali.

Al fine di usufruire di condizioni finanziarie più favorevoli ed eventualmente di ottenere anche liquidità per soddisfare sopraggiunte necessità finanziarie, è anche possibile estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo presso la stessa o un'altra banca (mutuo di sostituzione).

In tale caso, occorrerà tener conto sia dei costi connessi con l'anticipata estinzione, sia di quelli derivanti dall'accensione di un nuovo contratto di finanziamento.

Si propone a fini esplicativi la seguente tabella riassuntiva delle diverse figure con le principali differenze.

la rinegoziazione, la "portabilità" (o surrogazione),
e il "cambio" del mutuo (mutuo di sostituzione)

IPOTESI	SI PUÒ MODIFICARE	NON SI PUÒ MODIFICARE	COSTI
<p>1) Rinegoziazione o ricontrattazione (si modifica il mutuo esistente)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ il tipo di tasso ■ la misura del tasso ■ la durata 	<ul style="list-style-type: none"> ■ la somma mutuata in aumento ■ la banca 	<ul style="list-style-type: none"> ■ commissioni bancarie: NO ■ imposta sostitutiva: NO ■ detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario ■ atto notarile: EVENTUALE
<p>2) Mutuo di surrogazione (si chiude il vecchio mutuo e se ne accende uno nuovo, ferma restando l'ipoteca originaria)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ la banca ■ il tipo di tasso ■ la misura del tasso ■ la durata 	<ul style="list-style-type: none"> ■ la somma mutuata in aumento 	<ul style="list-style-type: none"> ■ commissioni bancarie: NO ■ imposta sostitutiva: NO ■ detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario ■ atto notarile (comprensivo del nuovo mutuo): NECESSARIO
<p>3) Mutuo di sostituzione (si chiude il vecchio mutuo e se ne accende uno nuovo)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ la banca ■ tutte le altre condizioni 		<ul style="list-style-type: none"> ■ può doversi pagare alla banca originaria una penale di estinzione, ridotta come da citati accordi con ABI ■ può essere NECESSARIO cancellare la vecchia ipoteca ■ costi bancari per l'accensione di nuovo mutuo ■ imposta sostitutiva: SÌ ■ detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario, ma sempre limitatamente all'importo residuo del mutuo originario, oltre spese assimilate ■ atto notarile: NECESSARIO

Le modalità di cancellazione dell'ipoteca

Il mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata e quindi con l'estinzione della relativa posizione debitoria nei confronti dell'istituto mutuante.

Sulla base dell'Art. 40-bis del TUB, in genere l'ipoteca a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo (anche non fondiario) o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del D.Lgs. n. 122/2005, ancorché annotata su titoli cambiari, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita, attraverso un'apposita comunicazione di avvenuta estinzione del debito da parte dell'istituto mutuante alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, senza l'intervento del notaio e senza alcun onere per il debitore, salvo i casi in cui, ricorrendo un giustificato motivo, l'istituto mutuante stesso comunichi alla Conservatoria che l'ipoteca permane.

A decorrere dal 2 maggio 2012, la cancellazione di cui sopra, è possibile anche per le ipoteche iscritte da oltre 20 anni e non rinnovate, come statuito dall'Art. 161 comma 7-quinquies del TUB.

Sussistono tuttavia talune fattispecie, come ad esempio la vendita dell'immobile ipotecato con contestuale concessione di una nuova ipoteca per garantire il finanziamento concesso all'acquirente, in cui potrà essere opportuno per la migliore sicurezza di tutte le parti procedere a un tradizionale atto di cancellazione della vecchia ipoteca con l'intervento del notaio.

il fondo di garanzia per i mutui prima casa

Al fine di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie **per l'acquisto e l'efficientamento energetico della casa di abitazione**, la legge di Stabilità 2014 (legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 48, lett. c), aveva istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa. Tale Fondo, le cui risorse erano ormai in esaurimento, è stato rifinanziato per 100 milioni di euro nell'anno 2019 con il Decreto Legge 30 aprile 2019 n. 34 "Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi" e per ulteriori 100 milioni di euro nell'anno 2020 con il Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34 "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19".

Grazie a tale Fondo, è lo Stato a offrire ai cittadini garanzie per l'accensione di mutui ipotecari dell'importo massimo di 250 mila euro, per l'acquisto - anche con interventi di ristrutturazione purché con accrescimento dell'efficienza energetica - di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del mutuatario, garantendo, nella misura del 50 per cento, la quota capitale del mutuo.

Ne può fare richiesta chi, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non sia proprietario di altri immobili a uso abitativo, salvo quelli acquistati mortis causa, anche in comunione con altri eredi e in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. L'immobile deve essere un abitativo, sito nel territorio nazionale e non avente caratteristiche di lusso.

Tale mutuo dovrà essere concesso da una **banca che ha aderito all'iniziativa** in base al Protocollo di intesa sottoscritto l'8 ottobre 2014 tra Ministero dell'Economia e delle Finanze e Abi.

È previsto un tasso calmierato del finanziamento per le seguenti categorie:

- giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni);
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico;
- conduttori di alloggi di proprietà degli IACP, comunque denominati.

La domanda di accesso al Fondo va presentata direttamente alla Banca

aderente all'iniziativa, alla quale si richiede il mutuo, utilizzando l'apposita modulistica.

L'elenco delle banche a oggi aderenti, in continuo aggiornamento, è disponibile sul sito di ABI e su quello di Consap.

Per completezza si ricorda che anche le rinegoziazioni e i finanziamenti di cui all'**art. 41-bis del D.L. n. 124/2019** possono essere assistiti, nella misura del 50% dell'importo, dalla garanzia, a prima richiesta, della Sezione speciale del Fondo di garanzia prima casa.

le clausole vessatorie

Il “Codice del consumo” (Decreto legislativo n. 206/2005) – il quale sul punto ha riordinato norme, di origine comunitaria, già presenti nel nostro ordinamento dal 1996 – considera vessatorie le clausole che, nei rapporti contrattuali tra consumatori e professionisti, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

Sul tema delle clausole vessatorie sono da tempo intervenuti le Associazioni dei consumatori, il Consiglio Nazionale del Notariato e l'Associazione Bancaria Italiana (A.B.I.).

In particolare l'Associazione Bancaria Italiana, il Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei consumatori partecipanti al tavolo di lavoro aperto in A.B.I. hanno condiviso uno schema negoziale di “*Contratto di finanziamento fondiario stipulato in atto unico*” e “*Capitolato di patti e condizioni generali*”. Tale schema è stato elaborato tenendo conto dei principi normativi in materia di tutela del consumatore e nello spirito di un equilibrio più generale nel rapporto banca cliente: esso può essere tenuto a riferimento per la valutazione delle bozze contrattuali proposte dalle banche.

Ai sensi di legge, la vessatorietà va sempre valutata in linea di fatto, considerando se - caso per caso - la clausola determini o meno un "significativo squilibrio contrattuale" a danno del contraente consumatore. In linea generale e astratta sono soggette a valutazione di vessatorietà, ad esempio, le clausole:

- che stabiliscono, nel caso di controversie, come foro competente quello della sede della banca e non quello della residenza del consumatore;
- in forza delle quali le risultanze della contabilità bancaria (estratti conto) fanno sempre piena prova per la determinazione di quanto dovuto dalla parte mutuataria;
- che vietano in termini assoluti l'accollo a terzi del debito derivante dal mutuo;
- con le quali si vieta la vendita dell'immobile concesso in garanzia o comunque se ne inibisce l'uso in modo rilevante;
- che derogano allo specifico e più favorevole regime di responsabilità previsto dall'articolo 190 del Codice Civile per le obbligazioni assunte da coniugi in comunione legale. Appaiono inoltre vessatorie le clausole che pretendono di consentire alla banca di modificare unilateralmente e senza giustificato motivo le condizioni economiche del contratto, compreso il tasso di interesse. La Legge 248/2006 esclude ora la legittimità stessa di una modifica unilaterale delle condizioni, qualora non sussista un giustificato motivo.

indirizzi utili

Consiglio Nazionale del Notariato

Via Flaminia, 160 - 00196 Roma
www.notariato.it

Adiconsum

Largo Alessandro Vessella, 31 - 00199 Roma
www.adiconsum.it

Adoc

Via Castelfidardo, 43/45 - 00185 Roma
www.adocnazionale.it

Adusbef

Via Carlo Farini, 62 - 00185 Roma
www.adusbef.it

Altroconsumo

Via Valassina, 22 - 20159 Milano
www.altroconsumo.it

Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10 - 00186 Roma
www.assoutenti.it

Casa del Consumatore

Via Bobbio, 6 - 20144 Milano
www.casadelconsumatore.it

Cittadinanzattiva

Via Cereate, 6 - 00183 Roma
www.cittadinanzattiva.it

Confconsumatori

Via Mazzini, 43 - 43121 Parma
www.confconsumatori.it

Federconsumatori

Via Palestro, 11 - 00185 Roma
www.federconsumatori.it

Lega Consumatori Acli

Via delle Orchidee, 4/a - 20147 Milano
www.legaconsumatori.it

Movimento Consumatori

Via Piemonte, 39/a - 00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

Movimento Difesa del Cittadino

Viale Carlo Felice, 103 - 00185 Roma
www.difesadelcittadino.it

U.Di.Con.

Via Santa Croce in Gerusalemme 63 - 00185 Roma
www.udicon.org

Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13 - 00192 Roma
www.consumatori.it

2021

LE GUIDE PER IL CITTADINO

Aggiornate a settembre 2021



Scarica la guida **Mutuo informato** in pdf

www.notariato.it

Seguici su    