

COSA E' UN MUTUO

Il mutuo è un contratto specifico, in quanto definito da una **norma del Codice Civile** che dispone: *"il mutuo è il contratto col quale una parte (**mutuante**) consegna all'altra (**mutuatario**) una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità"* **art 1813 c.c.**

Un mutuo è il termine giuridico usato per indicare qualsiasi forma di "prestito", sia esso di piccola entità stipulato con un amico sia nel caso in cui si vada in banca a chiedere del denaro per acquistare un immobile.

Tale descrizione, quindi, include qualsiasi tipo di debito, ma solitamente **l'oggetto del contratto è il denaro**. E', dunque, intuibile come il mutuo sia il **principale contratto di prestito utilizzato ai nostri giorni**, poiché permette di trasferire soldi da un soggetto ad un altro, al fine di consentire alla persona che chiede il prestito (mutuatario) di godere dei benefici del poter acquistare ciò di cui ha bisogno.

Nonostante il mutuatario diventi proprietario del denaro che gli è stato dato in prestito, **il mutuo è a titolo oneroso**. Infatti, dopo essere entrato in possesso di una certa somma di denaro per un certo periodo di tempo, il richiedente dovrà far fronte al **pagamento delle rate** di restituzione, alle quali verrà associato un costo: **gli interessi**, che saranno proporzionati alla consistenza del mutuo ed alla sua durata.

In genere un contratto di mutuo viene "confezionato" da **banche, istituti di credito o società finanziarie**, ed è definito da diverse **clausole**, spesso di non semplice comprensione, ma importanti per definire al meglio le relazioni tra le parti, come: la durata del contratto, le modalità di erogazione e di restituzione del denaro, il tasso d'interesse applicato, gli obblighi dei soggetti, le garanzie, ecc. Chiaramente, tutti questi elementi possono essere a loro volta definiti e differenziati con piccole sfumature.

Durante la stipulazione del contratto tra le due parti è presente un terzo soggetto di fondamentale importanza: il **notaio**. Il compito del notaio è quello di garantire un **equilibrio contrattuale**, rendendo più chiari i **diritti ed i doveri** dei soggetti coinvolti, indicando le **soluzioni migliori per i contraenti** ed eliminando eventuali clausole troppo complicate o sproporzionatamente a favore di una delle due parti. Solitamente, il notaio viene scelto dalla persona che contrae il debito perché l'importo della parcella che il professionista esibirà sarà a suo carico, da qui la libertà di scelta valutando le **differenze di costo del servizio notarile**.



DIB

s.r.l.

DOMUS IMMOBILIARE BRIANTEA

Intermediazione immobiliare

Abitativo, industriale, commerciale, attività

Locazioni immobiliari e ramo d'azienda

Valutazioni e perizie

Atti privati immobiliari

Consulenze e servizi immobiliari

Mutui e leasing immobiliare

La Storia del Mutuo

Il mutuo contemporaneo, caratterizzato da diverse possibilità di attuazione, è frutto di regole moderne e di insegnamenti millenari. Infatti, viene preso in esame e definito sin dai tempi del **diritto romano classico**, di seguito riportiamo uno dei documenti che per primi nella storia hanno descritto il concetto di mutuo: "*L'obbligazione si contrae mediante cosa come nel caso del mutuo. La dazione a mutuo concerne propriamente quelle cose che valgono per peso, numero o misura, quali il denaro contante, il vino, l'olio, il frumento, il rame, l'argento e l'oro. Diamo queste cose, a numero, peso o misura, affinché diventino di chi le riceve, e ci vengano successivamente restituite, non le stesse, ma altre della stessa natura. Per questo è chiamato mutuo, perché quel che ti è dato in questo modo da me, diventa da mio tuo*" dalle **Ist. di Gaio III, 90**.

Nel corso della storia **giuristi** romani, bizantini, germani, si sono preoccupati di fornire una spiegazione sempre più specifica del mutuo. Sia in epoca medievale che moderna gli **economisti** si sforzarono di portare il mutuo ad un giusto equilibrio di costo, cercando di stabilire principi che regolassero il **calcolo degli interessi**.

Attualmente l'argomento è stato il più possibile allineato, soprattutto in funzione della **disciplina dell'Unione europea**, tra i diversi Paesi stranieri.

Tutti questi passaggi storici rendono l'idea della **complessità dell'operazione**: il contratto di mutuo, concepito e sviluppato dal lavoro di diversi intellettuali, è il risultato di anni di lavoro per creare, sviluppare e migliorare le diverse clausole progressivamente incluse nel tempo per ottimizzare le condizioni contrattuali dei soggetti implicati.