

## Diritto Bancario

---

# Rinegoziazione del mutuo

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Master di specializzazione

## Disciplina dei contratti bancari

Scopri di più

La rinegoziazione del mutuo tra le parti (mutuatario e banca mutuante) consiste nella modifica di una o più condizioni contenute nel contratto originario, alterato da sopravvenienze che abbiano inciso, nella fase di esecuzione, sul suo assetto economico-giuridico.

Lo scopo è consentire al mutuatario di individuare soluzioni più adeguate alla propria condizione economica e finanziaria, mutata nel tempo (ad esempio, possono essere oggetto di modifica la durata, il tasso applicato, il sistema di indicizzazione, lo spread, le commissioni legate al mutuo, ecc.).

Pur in assenza di un espresso obbligo generale di rinegoziazione dei contratti di mutuo colpiti da sopravvenienze che rendano necessario un riequilibrio dell'assetto degli interessi delle parti contraenti, assumono rilievo i principi generali dell'ordinamento, in particolare la clausola generale di buona fede (artt. 1175 e 1375 c.c.) e il principio di solidarietà costituzionale (art. 2 Cost.). Come noto, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 28314/2019, hanno elevato il principio di correttezza e buona fede a «criterio ordinante» del mercato e dei rapporti tra i consociati.

La rinegoziazione di un mutuo bancario è, di regola, attuata mediante un “accordo meramente modificativo”, concretizzato attraverso un semplice scambio di corrispondenza tra il mutuatario e la banca originaria. Questa rappresenta la vera “rinegoziazione” in senso stretto, ossia la variazione delle condizioni del contratto di mutuo senza il coinvolgimento di una nuova banca mutuante.

Tale possibilità, che consente alle parti di modificare un rapporto giuridico patrimoniale preesistente, trova il suo fondamento giuridico nell'art. 1321 c.c. (il quale stabilisce che «l'apposizione o l'eliminazione di un termine e ogni altra modificazione accessoria dell'obbligazione non producono novazione») nonché nell'art. 120-quater, comma 5, TUB, che prevede «la possibilità del finanziatore originario e del debitore di pattuire la variazione senza spese delle condizioni del contratto in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata».



La rinegoziazione, dunque, avviene senza oneri a carico delle parti e può essere effettuata, come detto, mediante scrittura privata, anche non autenticata, ad esempio attraverso uno scambio di corrispondenza tra la banca e il mutuatario. Non è richiesto l'intervento del notaio.

È attualmente in discussione al Senato un disegno di legge di iniziativa governativa (DDL S.1151 del 2019), volto a introdurre nel codice civile il diritto delle parti contraenti di esigere la rinegoziazione dei contratti secondo buona fede qualora essi divengano eccessivamente onerosi per cause eccezionali e imprevedibili, nonché di chiedere in giudizio l'adeguamento delle condizioni contrattuali nel caso in cui non si raggiunga un accordo tra le parti.

Master di specializzazione

## Disciplina dei contratti bancari

Scopri di più