

GUIDO BROTTTO

GUIDA

# MUTUO E SURROGA

Cosa aspettarsi quando si fa un mutuo o una surroga



## SOMMARIO

**Come si ottiene un mutuo e cosa bisogna fare?** p. 2

**Il mutuo fondiario** p. 5

**La surroga del mutuo** p. 6

**L'apertura di credito** p. 8

***L'autore: il notaio Guido Brotto*** p. 10

## Come si ottiene un mutuo e cosa bisogna fare?

La decisione di assumere un debito di importo rilevante e per un lungo periodo tempo al fine di acquistare casa, comporta sempre un momento di delicata riflessione per una persona o per una famiglia, costituendo al contempo anche una fonte di "stress". L'incertezza del futuro porta a chiedersi a chi si trova di fronte a questa decisione se si riuscirà ad onorare il proprio debito e il timore di "non farcela" colpisce ogni mutuatario. Cerchiamo di capire quali sono le fasi da superare per ottenere un mutuo, proponendoci anche di conferire al lettore la maggior serenità possibile.

### La ricerca del mutuo

Il primo passo da compiere è quello di verificare sul mercato le tipologie di mutui offerte per scegliere il mutuo maggiormente in linea con le proprie esigenze. Dato che non esiste un mutuo migliore in assoluto, ogni richiedente dovrà tener conto del proprio profilo – lo stato civile, l'età, la propria propensione al rischio, la disponibilità di risparmi da investire nella casa, le aspettative di incremento futuro del reddito – per individuare la tipologia di tasso del mutuo più adatta (tasso variabile, fisso o misto) e le caratteristiche base della richiesta del mutuo, ossia la durata e l'importo. Una volta identificato il tipo di tasso preferito, la durata e l'importo ideali, si passa alla comparazione delle condizioni economiche dei mutui presenti sul mercato.

### La verifica di fattibilità

Una volta individuato il mutuo più in linea con le proprie esigenze e la potenziale banca erogante, è necessario verificare la fattibilità preliminare del proprio mutuo, ossia capire se l'operazione di mutuo è in linea di principio finanziabile dalla banca individuata. Questo passaggio è quanto mai utile, in quanto evita al richiedente di perdere tempo con richieste "non procedibili" e permette di identificare da subito quegli Istituti che – in base alle proprie politiche di credito – forniscono la più elevata probabilità di accettazione della richiesta di finanziamento.

La banca verifica:

- il cosiddetto "rapporto rata-reddito" – ossia il rapporto fra la rata mensile del mutuo e dei finanziamenti in essere e il reddito mensile netto complessivo dei richiedenti – che in linea di massima non deve superare il valore limite del 35-40%;
- la storia creditizia del richiedente che non evidenzia ritardati pagamenti relativi a finanziamenti già estinti o in corso di rimborso;
- la presenza di eventuali garanti o fideiussori che possano intervenire a sostegno del rimborso del mutuo;
- la tipologia dell'immobile offerto in garanzia.

È bene specificare che il parere di fattibilità del mutuo, fornito in fase iniziale, è preliminare e non vincolante in quanto potrà essere confermato solo a valle di un'analisi istruttoria completa, da svolgersi a cura degli uffici della Banca erogante.

### L'istruttoria mutuo

Dopo il parere di fattibilità positivo, inizia l'istruttoria di mutuo da parte della banca. Questa consiste nella verifica di dettaglio delle informazioni preliminarmente fornite dal richiedente, tramite l'esame di un insieme di documenti che il richiedente dovrà consegnare alla banca.

Oltre alla domanda di mutuo firmata in originale, il mutuatario dovrà fornire alla banca diversi documenti – differenti da operazione a operazione – che dipenderanno

dalla finalità del mutuo richiesto, dal tipo di contratto di lavoro dei richiedenti e dalla tipologia dell'immobile a garanzia del finanziamento, e precisamente:

- Documento d'identità e codice fiscale;
- Certificato di residenza;
- Stato di famiglia;
- Per richiedenti coniugati in regime di separazione dei beni: estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni;
- Per richiedenti separati o divorziati: copia della sentenza del tribunale;
- Copia della proposta d'acquisto dell'immobile o del compromesso firmato;
- Copia della planimetria e della visura catastale;
- Copia dell'ultimo atto di provenienza dell'immobile (ad esempio: l'ultimo atto di compravendita, o l'atto di successione ereditaria);

Per i lavoratori dipendenti:

- Copia delle ultime 2 buste paga;
- Copia del modello CUD (e copia del modello 730 o modello Unico se presentato);
- Estratto conto personale degli ultimi 3 mesi.

Per i lavoratori autonomi e liberi professionisti:

- Copie dei modelli Unico degli ultimi 2 anni;
- Estratto della camera di commercio industria e artigianato (C.C.I.A.A.);
- Copia del documento comprovante l'iscrizione all'albo di appartenenza;
- Numero di attribuzione della partita I.V.A.;
- Estratto conto personale degli ultimi 6 mesi.

## La delibera finale

Ricevuta tutta la documentazione, la banca entro un massimo di 2 settimane terminerà l'istruttoria e fornirà al richiedente la cosiddetta delibera reddituale del mutuo, nota anche come delibera definitiva salvo accertamenti sull'immobile. Per completare l'analisi sull'immobile e fornire la delibera definitiva al richiedente, la banca:

- incarica un proprio perito di fiducia affinché effettui un sopralluogo presso l'immobile e produca una perizia di valutazione completa dell'immobile;
- contatta il notaio ai riferimenti forniti dal richiedente (il notaio è sempre scelto dal futuro mutuatario, eccetto per il caso di mutuo di surroga in cui generalmente è banca stessa a scegliere il notaio) per ottenere la relazione notarile preliminare sull'immobile tramite la quale può verificare la proprietà effettiva dell'immobile e la totale assenza di iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso.

## Cos'è la relazione preliminare?

Il notaio incaricato da un cliente per la stipula di un atto di mutuo redige appunto la Relazione Notarile Preliminare (RNP), ossia una certificazione che la banca richiede al notaio prima dell'erogazione di un mutuo.

Nella relazione notarile preliminare, il notaio incaricato:

- identifica i soggetti partecipanti al mutuo (mutuatario, datore d'ipoteca, fideiussori);
- identifica l'immobile che sarà oggetto di ipoteca con l'esatta ubicazione, descrizione e dati catastali;
- identifica il proprietario;
- elenca tutti i passaggi di proprietà relativi all'immobile negli ultimi 20 anni al fine di attestare la regolarità e la continuità delle trascrizioni;
- attesta l'assenza di eventuali trascrizioni pregiudizievoli o la presenza delle stesse.

Generalmente la RNP viene richiesta poco prima della stipula del mutuo, dopo che la banca ha effettuato tutti i controlli reddituali sul cliente, ha controllato tutti i

documenti della casa, e dopo, che il tecnico della banca ha effettuato la perizia sull'immobile.

Il notaio incaricato, prima di redigere la RNP richiede al cliente i documenti necessari quali, principalmente, il titolo di proprietà e poi effettua le visure ipotecarie e catastali ventennali nei Pubblici Registri Immobiliari per verificare la regolarità dei trasferimenti e la continuità delle trascrizioni, riportando, quindi, nella Relazione una descrizione dettagliata di tutti i trasferimenti di proprietà dei quali l'immobile è stato oggetto nei venti anni antecedenti, verifica l'esistenza o meno di formalità pregiudizievoli sull'immobile da ipotecare che potrebbero limitarne la libera disponibilità o il valore, quali ipoteche, sequestri, pignoramenti. In caso positivo indica anche quali saranno le modalità di estinzione dei debiti e di cancellazione delle formalità.

### **La stipula mutuo**

Finalmente si arriva alla stipula del mutuo: nella grande maggioranza dei casi, dalla prima richiesta di fattibilità del mutuo alla stipula dello stesso trascorrono da un minimo di 60 ad un massimo di 120 giorni di calendario. Di fronte al notaio, con presenti la Banca (tramite procuratore) e il richiedente, viene firmato l'atto pubblico di mutuo ipotecario: tramite questo la banca eroga la somma di denaro richiesta che il richiedente si impegna a restituire in rate mensili (comprehensive di interessi) entro la fine del piano di rimborso pattuito. A garanzia del rimborso del mutuo erogato, viene iscritta una ipoteca immobiliare a favore della banca sull'immobile acquistato.

L'ipoteca è un'iscrizione pubblica annotata nei Pubblici Registri Immobiliari, a garanzia di una somma normalmente compresa fra il 150 e il 200% dell'importo del mutuo perché, in caso di mancata restituzione del finanziamento, possa coprire il rimborso del capitale residuo, degli interessi concordati, degli eventuali interessi di mora, oneri e spese professionali e giudiziali che la banca potrebbe dovere sostenere per recuperare il proprio capitale erogato.

Dopo 20 anni dall'iscrizione, l'ipoteca si estingue in maniera automatica; se il mutuo è di durata superiore ai 20 anni, l'ipoteca dovrà essere rinnovata da parte della banca con costi generalmente a carico del mutuatario; all'estinzione del mutuo, sarà poi sempre la banca a provvedere alla cancellazione dell'ipoteca a zero costi per il cliente.

### **L'erogazione mutuo**

L'erogazione della somma mutuata può avvenire in due modalità differenti:

- erogazione in sede di atto di mutuo: subito dopo la firma del contratto di mutuo, il procuratore della banca consegna al mutuatario un assegno circolare (o in alternativa dà disposizioni alla banca affinché effettui immediatamente il bonifico al cliente della somma mutuata);

- erogazione differita: la somma mutuata viene erogata dalla banca una volta ricevuta la conferma dallo studio notarile dell'avvenuta iscrizione ipotecaria oppure decorsi 10 giorni dalla stessa; in questo secondo caso si dice che l'erogazione avviene al consolidamento dell'ipoteca; le banche preferiscono erogare il mutuo al consolidamento di ipoteca nei casi in cui il venditore dell'immobile sia un soggetto fallibile, in questo modo evita il rischio di un'eventuale revocatoria fallimentare (Testo Unico Bancario articoli dal 38 al 42) che impedirebbe alla banca di poter contare sull'immobile come garanzia in caso di mancato rimborso del mutuo da parte del cliente.

### **Dopo il mutuo**

Stipulato il mutuo ed eseguite tutte le formalità, il notaio redige una seconda Relazione per la banca ad integrazione della Relazione Preliminare: la Relazione Notarile Definitiva o Relazione Notarile post stipula. Essa serve principalmente per confermare l'avvenuta iscrizione ipotecaria nonché che le condizioni contenute nella relazione preliminare siano ancora valide. A volte, quando le banche erogano il danaro al momento della stipula richiedono una terza relazione: la relazione

preliminare aggiornata alla data del mutuo. Importante chiarire prima con la banca questa eventuale futura richiesta, perché il preventivo del notaio è fondato sulla normale attività, consistente in sole due relazioni!

In tutte le Relazioni quindi il notaio svolge una funzione di garanzia della corretta esecuzione dell'operazione sia per la banca che per il cliente.

## Il mutuo fondiario

Il credito 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. La disciplina di riferimento è il Testo Unico Bancario (T.U.B.).

### Quali sono le caratteristiche essenziali del mutuo fondiario?

Affinché il finanziamento possa essere qualificato come credito fondiario è necessario che:

- il soggetto mutuante sia una Banca;
- il mutuo sia a medio[1]e lungo[2]termine;
- il mutuo sia garantito da ipoteca di primo grado su bene immobile;
- l'entità del mutuo rispetti un certo rapporto con il valore dell'immobile concesso in garanzia; in particolare, l'importo massimo finanziato corrisponde all'80% al valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie ulteriori (fidejussioni bancarie, pegno, polizze di assicurazione).

### Se le caratteristiche essenziali mancano in tutto o in parte, le banche possono comunque concedere il mutuo?

Non è precluso alle Banche la possibilità di erogare finanziamenti garantiti da ipoteca che non presentino i requisiti richiesti dall'art. 38 TUB; non potrà però parlarsi di credito fondiario, ma solo di mutuo ipotecario ordinario.

### È rilevante lo scopo della concessione del credito?

Nel credito fondiario è irrilevante lo scopo della concessione del credito. In altri termini, non sussistono vincoli di destinazione ex legesulle somme erogate, anche se non è esclusa la possibilità che le parti concludano il contratto di credito fondiario individuando espressamente la destinazione dei finanziamenti.

Resta inteso che lo scopo del credito dovrà essere comunque indicato in atto al fine di calcolare correttamente l'imposta sostitutiva ai sensi degli artt. 15 e ss. del D.P.R. 601/1973.

### Come è strutturato il contratto di mutuo fondiario?

L'art. 39, comma 2, T.U.B. prevede che «quando la stipula del contratto e l'erogazione del denaro formino oggetto di atti separati, il Conservatore, in base alla quietanza rilasciata dal beneficiario del finanziamento, esegue -a margine dell'iscrizione- l'annotazione dell'avvenuto pagamento».

Si evince da questa norma che per regola generale vi è contestualità tra stipula ed erogazione; in tal caso non è previsto come necessario il deposito cauzionale delle somme fino a che l'ipoteca non sia iscritta e, conseguentemente, il mutuo viene erogato contestualmente al rogito.

La legge consente che l'operazione possa formare oggetto di atti separati a mezzo di due contratti distinti: in questo caso il mutuo fondiario è strutturato come mutuo definitivo condizionato sospensivamente all'avvenuta iscrizione ipotecaria e agli altri adempimenti di legge. Avveratasi la condizione l'ente mutuante eroga la somma, a fronte di una quietanza, e l'atto di erogazione deve essere annotato a margine dell'ipoteca.

## La garanzia ipotecaria e le deroghe rispetto ai mutui ipotecari

L'ipoteca deve necessariamente essere di primo grado per poter qualificare il mutuo come fondiario. Qualora il mutuo fondiario sia erogato per estinguere un precedente mutuo assistito da ipoteca sullo stesso immobile, sarà comunque possibile erogare un credito fondiario in quanto l'estinzione del precedente mutuo avviene contestualmente all'erogazione del nuovo mutuo. In tal caso l'ipoteca si definisce di primo grado sostanziale e di secondo grado formale.

La disciplina del credito fondiario, infine, prevede alcune deroghe rispetto ai mutui ipotecari:

- le ipoteche a garanzia dei crediti fondiari non sono assoggettate a revocatoria fallimentare se iscritte 10 giorni prima della dichiarazione di fallimento. Sono anche sottratti alla revocatoria fallimentare i pagamenti effettuati dal debitore a fronte di crediti fondiari;
- il debitore ha anche il diritto ad ottenere la liberazione di uno o più immobili ipotecati quando risulti che per le somme ancora dovute i rimanenti beni costituiscono garanzia sufficiente;
- ai fini dell'iscrizione di ipoteca la banca può eleggere domicilio presso la propria sede.

[1]Da 18 mesi a 5 anni

[2]Superiore agli anni 5

## E-book 2 | Mutuo - surroga Officina Notarile

### La surroga del mutuo

La surroga del mutuo è un contratto che dà luogo al trasferimento di un mutuo ipotecario da una banca ad un'altra. In altre termini, il mutuatario al fine di sostituire il suo mutuo, contrae con una nuova banca un nuovo contratto di mutuo a condizioni migliori.

#### Cos'è la surroga?

La surroga è una tipologia di contratto che prevede il trasferimento di un mutuo ipotecario dall'originaria banca ad una nuova banca. Il debitore può infatti decidere di voler cambiare Istituto di Credito con cui concordare condizioni a lui più favorevoli, senza oneri, costi aggiuntivi e senza necessità del consenso della banca originaria.

#### Come funziona la surroga?

Con la surroga si "sostituisce" il mutuo senza dover effettuare la cancellazione della vecchia ipoteca e senza conseguente nuova iscrizione ipotecaria. La surroga è un mutuo di scopo e viene concessa solo per un importo esattamente uguale al capitale residuo del vecchio mutuo (aggiornato alla data della stipula), mentre le condizioni, la durata e il tasso, possono radicalmente cambiare.

#### I diversi tipi di surroga

L'atto di surroga può attuarsi in diverse modalità alternative tra loro. La scelta di attuare la procedura in un modo o nell'altro compete alla banca attiva.

La surroga si definisce "unilaterale" quando si costituisce davanti al notaio solo la parte mutuataria, la quale accetta una proposta di mutuo avanzata dalla banca attiva.

La surroga si definisce "bilaterale" quando si costituisce davanti al notaio la banca attiva e la parte mutuataria.

La surroga c.d. unilaterale si accomuna alla surroga c.d. bilaterale in riferimento alla quietanza che deve prestare la banca passiva, che in entrambi i casi viene raccolta dal notaio con un atto unilaterale, separato e successivo all'atto di surroga.

La surroga si definisce "trilaterale" in quanto tutte le parti in gioco – banca attiva, banca passiva e parte mutuataria – si costituiscono insieme davanti al notaio. Il vantaggio della surroga trilaterale è rappresentato dal fatto che l'intera operazione viene finalizzata nello stesso momento.

Tuttavia, mettere insieme tutti i suddetti soggetti allo stesso tavolo e nello stesso momento può risultare di difficile e lunga attuazione ed è per questo motivo che la prassi predilige l'operatività delle surroghe unilaterali / bilaterali.

### **Chi è la Banca attiva?**

La banca attiva è la banca surrogante ossia l'istituto di credito che finanzia l'operazione di surroga. Ad essa il mutuatario dovrà consegnare tutta la documentazione per valutare il suo merito creditizio e il notaio dovrà inviare la relazione notarile preliminare e tutta la documentazione necessaria per istruire la pratica di mutuo. La Banca attiva deve rispettare le prescrizioni del testo unico bancario e del codice del consumo a tutela del mutuatario e deve pagare tutti i costi derivanti dall'atto di surroga[1].

### **Chi è la banca passiva?**

La banca passiva è l'istituto di credito che trasferisce il mutuo a favore della banca attiva, previo pagamento dell'intero debito del mutuatario. La banca passiva non ha diritto di ricevere un preavviso da parte del cliente di volersi avvalere della surrogazione. Tuttavia, è di buon senso che il mutuatario prima di avviare una nuova pratica di mutuo proponga alla sua attuale banca la rinegoziazione delle condizioni.

La banca passiva dovrà inviare alla banca attiva il conteggio estintivo e le coordinate ove effettuare il pagamento del debito, comprensivo degli interessi decorsi dal pagamento dell'ultima rata al giorno programmato per la surroga. L'invio di tale documentazione deve avvenire con tempestività al fine di consentire di chiudere la procedura nei trenta giorni previsti dalla legge. La banca passiva deve, inoltre, costituirsi davanti al notaio per dichiarare la quietanza di pagamento. Tale dichiarazione è fondamentale in quanto consente al notaio di volturare l'ipoteca a favore della banca attiva in forza dell'atto di surroga.

### **Quali sono i diritti del mutuatario?**

La parte mutuataria ha diritto di ottenere il trasferimento del mutuo in altra banca gratuitamente. In altri termini, il mutuatario non paga alcuna spesa e/o tassa. La banca attiva, infatti e a pena di nullità dell'atto, dovrà pagare le spese di perizia dell'immobile, quelle di istruttoria interna nonché tutti gli oneri notarili ivi compresi gli oneri per accertamenti ipocatastali.

Se la procedura non si finalizza entro il termine di 30 giorni, la parte mutuataria ha diritto di ottenere dalla banca uscente il risarcimento del danno pari all' 1% del valore del nuovo mutuo, per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Va precisato che il mutuatario può surrogare il suo mutuo più volte alle stesse condizioni qui descritte.

### **Cosa fa il notaio nella procedura di surrogazione?**

Il Notaio finalizza l'operazione di surrogazione del mutuo e in particolare:

- accerta l'identità e la capacità delle parti;
- accerta i poteri dei funzionari di banca, allegando all'atto la relativa procura;
- verifica che il bene oggetto di ipoteca non sia pregiudicato da altri gravami, salva l'ipoteca che verrà annotata al fine di garantire la nuova banca;
- consegna alla banca attiva la copia esecutiva dell'atto di surrogazione e ciò consente alla banca, in caso di inadempimento del mutuatario, di avviare una procedura di esecuzione forzata nei confronti del mutuatario, senza dover ottenere in Tribunale una sentenza di condanna.

## Qual è la fiscalità dell'atto di surroga?

Il legislatore, al fine di facilitare la portabilità dei mutui, ha previsto che l'atto di surroga non comporti alcuna imposta a carico del mutuatario. All'atto di surrogazione del mutuo è inapplicabile anche l'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 601/1973. Resta inteso che la volturazione dell'ipoteca sconta una piccola tassa ipotecaria di euro 35,00 che rimane, in ogni caso, a totale carico della banca attiva.

[1] L'art. 120-quater T.U.B. al quarto comma dispone "Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione tra intermediari improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi. In ogni caso, gli intermediari non applicano alla clientela costi di alcun genere, neanche in forma indiretta, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione".

E-book 2 |  
Mutuo - surroga  
Officina Notarile

## L'apertura di credito

L'apertura di credito bancario è il contratto col quale una banca si obbliga a tenere a disposizione di un soggetto, fisico o giuridico, una determinata somma di denaro per un determinato periodo di tempo ovvero a tempo indeterminato. Tale somma di denaro rimane nelle casse dell'istituto di credito con conseguente corrispettivo per la banca inferiore al tasso di interesse. La banca non perde la proprietà della somma di denaro messa a disposizione fino al momento dell'effettivo utilizzo da parte del richiedente.

### Qual è la funzione dell'apertura di credito?

L'apertura di credito ha la funzione di soddisfare esigenze simili al mutuo, tuttavia diversamente dal mutuo l'accreditato può usufruire della somma in tempi diversi e successivi tra loro.

### La natura giuridica dell'apertura di credito

La natura giuridica dell'apertura di credito è cosa molto discussa. Sembra preferibile la tesi che ritiene l'apertura di credito un contratto tipico di creazione di disponibilità di una somma di denaro che il contraente potrà godere. Tale disponibilità è propedeutica all'effettivo utilizzo della somma. Al momento dell'utilizzazione della somma si crea un distinto rapporto tra accreditato e banca che dà luogo ad un obbligo di restituzione ad un determinato tasso di interesse.

### Qual è la sua struttura contrattuale?

L'apertura di credito ha una struttura di contratto consensuale, ad effetti obbligatori, con prestazioni corrispettive, oneroso, commutativo, ad esecuzione continuata.

### Ci sono particolari obblighi formali?

Il contratto di apertura di credito è a forma libera, salvo il caso ove siano previsti degli interessi superiori al tasso legale. In quest'ultimo caso gli interessi devono essere determinati per iscritto. Nel caso, però, venga prestata una garanzia ipotecaria il contratto dovrà avere una forma pubblica ovvero di scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente.

### Quali sono gli obblighi della banca?

L'istituto di credito si obbliga a mettere a disposizione una determinata somma di denaro a favore dell'accreditato, il quale per tale disponibilità è obbligato a corrispondere la c.d. provvigione in conto. Altri obblighi per l'accreditato sono rappresentati dalle commissioni relative a singole operazioni, dagli interessi sulle somme prelevate e dalla restituzione delle somme prelevate.

### **Ci sono più tipologie di apertura di credito?**

L'apertura di credito può essere alla scoperta, ossia senza alcuna garanzia; la banca in altri termini ripone fiducia sulla solvibilità dell'accreditato. Se non diversamente disposto l'apertura di credito si presume garantita; la garanzia ovviamente si riferisce ai debiti futuri che riguardano l'effettiva utilizzazione delle somme poste a disposizione dell'accreditato. Le garanzie possono essere personali (avallo, fideiussione) ovvero reali (pegno, ipoteca).

### **È possibile ottenere dal notaio una copia esecutiva dell'apertura di credito?**

La giurisprudenza esclude il valore di titolo esecutivo al contratto di apertura di credito poiché l'obbligo del mutuatario di restituire dipende dall'erogazione del finanziamento e non dalla semplice promessa della banca di dare il denaro. L'apertura di credito, infatti, non documenta né l'esistenza attuale né la certezza del credito ma la semplice messa a disposizione del fido. In altre parole l'obbligo di restituzione dipende dall'effettivo e successivo utilizzo della provvista

### **Quando si estingue il contratto?**

Il contratto si estingue per scadenza del termine ovvero per altre cause che rendano impossibile la prestazione.



## L'autore: il notaio Guido Brotto

“Sono nato a Cittadella in provincia di Padova nel 1979 e sono il primo notaio della mia famiglia. Famiglia di piccoli imprenditori la mia, da loro ho imparato l'umiltà, il valore del lavoro e lo spirito di sacrificio. Il mondo del lavoro l'ho scoperto presto: a tredici anni durante le vacanze estive aiutavo il nonno a fare scope di saggina e più avanti, nei miei pomeriggi dopo scuola, ero l'apprendista del parrucchiere.

Tutto sembrava già scritto e di studiare legge proprio non ne avevo idea...e poi finite le superiori, quasi per caso, venni assunto in uno studio notarile e fu amore a prima vista! Ho iniziato dal basso, facevo fotocopie, mi occupavo di vidimare libri contabili e di inviare le formalità degli atti societari presso il registro imprese. Un'esperienza lunga quattro anni – dal '99 al 2003 – che mi ha permesso di sperimentare tutti gli aspetti pratici di questo lavoro. Di giorno impiegato e di sera venditore di prodotti assicurativi per arrotondare lo stipendio. Che dite, una bella palestra vero?

Ma ancora non era abbastanza...

Una notte ebbi la folgorazione, decisi di frequentare l'Università per fare il concorso notarile, e così andai a vivere a Milano e mi iscrissi alla facoltà di Giurisprudenza di Pavia.

Furono anni di forte impegno lavorativo, da assistente software per una società di informatica notarile con clienti in tutta la Lombardia e Piemonte a commerciale per questa stessa società, mentre il mio corso di studi procedeva senza sosta; al momento della laurea stavo già facendo pratica notarile da sei mesi da un notaio di Alassio, un caro amico con il quale avrò sempre un debito di riconoscenza. Discussi la tesi in Diritto Commerciale con il Prof. Zanarone e mi laureai con 110 e lode nel 2009.

Ma ancora non era abbastanza...

Nel 2010 trovai a Milano la scuola che mi aiutò a superare il concorso attraverso i suoi preziosi insegnamenti. Durante gli anni per preparare il concorso non ho mai lasciato la presa, ho continuato a collaborare con uno studio notarile e a studiare per 6/8 ore al giorno, festivi compresi. Non ho mai pensato che fosse facile o semplice, ma era quello che volevo fare.

Ebbi la notizia di aver superato gli scritti il 13 novembre 2014 alle ore 13.49; lo ricordo ancora, ero con mia moglie Eleonora e scoppiammo a piangere dalla felicità. Il 18 febbraio 2015 superai anche l'orale con un voto di 148/150 e mi classificai 16° in graduatoria. Mi sono iscritto a ruolo il 30 dicembre 2015 e come prima esperienza professionale mi sono associato in un noto studio Milanese.

**Il resto è già tutto qui: dal 1° gennaio 2018 io e il mio nuovo socio Daniele Minussi abbiamo fondato Officina Notarile con l'obiettivo di mettere al centro del nostro lavoro il cliente e ogni sua necessità.**

**Officina Notarile è un'associazione  
di cultura giuridica**

**Puoi trovare tutti i nostri articoli su  
[www.officinanotarile.it](http://www.officinanotarile.it)**

**Per qualsiasi informazione o dubbio non  
esitare a contattarci  
[scrivi@officinanotarile.it](mailto:scrivi@officinanotarile.it)**

**Per rimanere informato,  
iscriviti alla nostra newsletter  
[www.officinanotarile.it](http://www.officinanotarile.it)**

**Puoi trovare il notaio Guido Brotto negli uffici  
di Lecco, Introbio e Milano:  
[lecco.officinanotarile.it](http://lecco.officinanotarile.it)**