

10 giugno 2013

Mutui 'usurari'? Come fare la verifica del proprio mutuo. Aduc mette a disposizione un servizio on-line

di [Roberto Cappiello](#)

Dopo il [servizio della trasmissione tv 'Le Iene'](#), andato in onda qualche giorno fa, siamo stati subissati di richieste di verifica dei mutui per capire se è possibile chiedere indietro gli interessi pagati alla banca. Nel servizio si fa riferimento alla [sentenza n. 350 del 9 gennaio 2013 della Suprema Corte di Cassazione](#) in materia di mutui e in tema di interessi. Questa sentenza, sulla base della normativa vigente in materia, spiega che **in tema di usura il momento rilevante è quello nel quale gli interessi sono promessi o comunque convenuti, a qualsiasi titolo**; non solo, ma arriva anche ad affermare che, se contrattualmente viene pattuito un interesse di mora che supera il tasso usurario in quel momento in vigore, vale il disposto di cui al secondo comma dell'art. 1815 cod. civ., che afferma: *“Se sono convenuti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi”*. La tesi è di grandissima rilevanza, e possiamo solo immaginarne le conseguenze sul piano giuridico ed economico se dovesse essere confermata. Si tratta di numeri importanti. Le banche conoscevano da tempo questo rischio e sono corse ai ripari introducendo delle clausole di salvaguardia nei contratti di mutuo del seguente tenore: *“gli interessi di mora sono determinati nella misura annua pari al tasso applicato al mutuo, maggiorato di ... punti percentuali, fermo restando che la misura di tali interessi, nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 7/3/1996, n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la loro misura sia pari al limite medesimo”*. Sulla base della nostra esperienza, abbiamo riscontrato questo genere di clausole già dal 2005, mentre per i mutui stipulati precedentemente, è molto alta la probabilità di trovare tassi di mora alla stipula superiori al tasso soglia, anche se questa possibilità non è esclusa per i mutui più recenti. E' necessario analizzarli caso per caso.

Questo può bastare ad avere diritto al rimborso degli interessi pagati? A nostro avviso occorre molta prudenza e distinguere fra la pattuizione di un tasso di mora superiore al tasso soglia e l'**effettiva applicazione** di tassi contrattualmente previsti in caso di mora superiori al tasso soglia usura fin dall'origine.

Nel primo caso si tratta di prendere atto che non solo il tasso d'interesse, ma anche il tasso di mora all'atto della stipula deve essere sempre e comunque sotto il tasso soglia. Qui è necessario ed auspicabile un intervento interpretativo delle autorità competenti che, a nostro avviso, non tarderà ad arrivare qualora i tribunali venissero inondati di cause su questo argomento. Naturalmente chi ha tempo e denaro può procedere per i tre gradi di giudizio, con tutto ciò che ne consegue (avvocato, perizie, ctu, ctp). Noi riteniamo molto rischiosa l'idea di intraprendere un'azione legale in questi casi, perché una sentenza di Cassazione pur essendo importante non fa legge, e bisogna vedere se e come verrà eventualmente confermata questa prima interpretazione.

Nel secondo caso, cioè quanto i tassi mora sono stati effettivamente applicati, è chiaro che questa sentenza dà un elemento di maggiore forza al mutuatario inadempiente che si trova in gravi difficoltà ed è aggredito dalla banca.

Come fare la verifica

Fare una verifica approssimativa del superamento del tasso soglia è relativamente semplice e non serve spendere soldi con i vari “avvoltoi” che spesso si presentano in queste occasioni. Si

tratta di leggere con attenzione il contratto di mutuo ed il capitolato delle condizioni generali. In primo luogo bisogna verificare che non vi siano clausole simili a quelle che abbiamo sopra riportato con la quale la banca limita in ogni caso il tasso massimo a quello soglia.

Se non vi sono clausole di quel tipo, non bisognerà procedere semplicemente con la somma del tasso di mora e del tasso di mutuo contrattualmente previsti, ma sarà necessario leggere attentamente la clausola relativa agli interessi di mora, perché possono essere definiti in modi molto diversi. Spesso è indicato che il tasso di mora è “calcolato ad un tasso pari a X (due, tre e anche quattro o cinque) punti in più del tasso contrattuale corrente”. In tali casi l’interesse di mora sarà ottenuto appunto aggiungendo X punti al tasso previsto contrattualmente al momento della stipula del contratto ed il tasso di mora confrontando il tasso così ottenuto con quello di soglia pubblicato sul sito della Banca d’Italia (1) per il periodo corrispondente alla stipula del mutuo. In altri casi il tasso di mora viene definito in modo del tutto indipendente rispetto al tasso di mutuo con formule del tipo: “Tali interessi di mora saranno calcolati al tasso nominale annuo pari al tasso, pro-tempore vigente durante la mora, per le operazioni di rifinanziamento marginale (marginal lending facility) fissato dalla Banca Centrale Europea (attualmente pari al 1,5% (uno virgola cinquanta annuo) e pubblicato ... maggiorato di 3,5% (tre virgola cinquanta) punti percentuali annui”; oppure, “Gli interessi di mora, dovuti dalla Parte mutuataria a favore della Banca in tutti i casi previsti nel presente contratto, saranno calcolati al tasso soglia usura, tempo per tempo vigente per la categoria mutui, arrotondando allo 0,125 (zero virgola centoventicinque) inferiore”. In tali casi il tasso di mora non va sommato al tasso di mutuo.

Per velocizzare e facilitare questa verifica abbiamo creato un semplicissimo foglio di calcolo nel quale si devono inserire i tre dati:

- 1) Tipo di tasso (Fisso o Variabile, per i tassi misti abbiamo riportato le istruzioni della Banca d’Italia secondo le quali debbano essere considerati fissi oppure variabili),
- 2) la data di sottoscrizione,
- 3) il tasso di mora.

Il foglio di calcolo andrà a scegliere il tasso di soglia corretto e lo confronterà con il tasso inserito indicando se vi è superamento o meno. All’interno del foglio di calcolo [che alleghiamo](#) si trovano anche tutte le serie storiche dei tassi soglia per tutti i tipi di finanziamento.

Facciamo un esempio. Ipotizziamo un mutuo a tasso fisso stipulato ad Agosto del 2003 al tasso del 5%. Il mutuo prevede che in caso di mora si applichi una maggiorazione al suddetto tasso del 2%. I tassi soglia pubblicati dalla banca d’Italia per il periodo 1 Luglio 2003 – 30 Settembre 2003 prevedono per i mutui ipotecari il tasso soglia del 6,8%. Quindi, in questo caso ipotetico, se non vi fossero clausole di salvaguardia il mutuo ricadrebbe nella casistica della sentenza di cassazione di cui ci occupiamo. Da qui a dire che si possa riavere gli interessi indietro il passo è molto lungo. Certamente se il contraente fosse in difficoltà economiche e non avesse pagato alcune rate e la banca attaccasse legalmente il proprietario dell’immobile, quest’ultimo avrebbe in questa sentenza un buon strumento di difesa.

Non sempre è così semplice. Per fare una verifica professionale bisognerebbe valutare una serie di altri fattori. Come sempre, Aduc è a disposizione di chi fosse in difficoltà con il pagamento del proprio mutuo (ricordiamo che questa sentenza vale per tutti i finanziamenti, quindi lo stesso principio, con tassi diversi, vale anche per tutti i finanziamenti) volesse verificare il proprio caso ma non riesce a farlo attraverso gli strumenti che abbiamo messo a disposizione in questo articolo. Potete farlo attraverso il servizio [SOS ONLINE](#) inviando la copia dell’atto di mutuo e il capitolato delle condizioni generali. Come sempre il servizio è gratuito, ma non possiamo garantire che a tutti i casi verrà data risposta. Dipenderà dal numero di quelli che ci verranno sottoposti.

[Qui il foglio di calcolo per la verifica se il mutuo e' usurario](#)

(1) In realtà, le cose sono un po’ più complesse se si desidera avere un risultato preciso è necessario considerare anche le altre spese collegate al mutuo, ma qui vogliamo avere un

risultato di massima ed è sufficiente fare la semplice somma.