

# MUTUO E TERREMOTO



[www.giannicolangelo.it](http://www.giannicolangelo.it)

# La sospensione dei pagamenti

In seguito al sisma del 4 aprile 2009, per i residenti nei comuni del cratere, il governo ha sospeso per legge i pagamenti delle rate dei mutui (e dei finanziamenti) dal 4 aprile 2009 al 31 dicembre del 2009.

# La condotta delle banche

Dopo la sospensione:

- Alcune banche **NON** hanno richiesto interessi
- Altre banche hanno richiesto interessi sulle rate sospese

# È lecito richiedere interessi?

La banca ha il diritto di richiedere gli interessi sulla dilazione di pagamento decisa dal governo (art. 820 c.c.)

# Limiti alla richiesta di interessi

La banca che richiede gli interessi:

- Li calcola SOLO sulla quota capitale di ciascuna, singola rata prorogata e per il SOLO periodo della proroga
- Non può applicare tassi usurari

# UN CASO CONCRETO

Estratto da una delle segnalazioni  
pervenute

**Come potete tutelarvi  
controllando l'entità del  
tasso**

## Mutuo di € 120.000

- Il 19 gennaio 2006 la C.R. concede € 120.000 alla s.ra A.L.C. (l'Aquila)
- In cambio la s.ra A.L.C. deve compensare la banca con il tasso del 3,25% d'interesse annuo e restituire 240 rate mensili da € 680,63
- Ma  $240 \times 680$  determinano un tasso pari al 3,98% maggiore del 22,46% rispetto al 3,25% numericamente indicato

## Ulteriori discrepanze nei tassi

- Il contratto rinvia al piano di ammortamento che prescrive il rimborso così composto: 6 rate da € 680,63 oltre a 234 rate da € 726,14
- Il complesso delle 240 rate mensili così come quantificate dal piano di ammortamento determina un tasso del **5,03%** ben lontano dal **3,25%** numericamente determinato



## Il contratto è nullo

- Il contratto di mutuo è valido quando si determina per iscritto il tasso d'interesse o si allega il solo piano di ammortamento il quale determina anche il % d'interesse
- Se si allegano entrambi il % d'interesse da essi espressi devono coincidere
- Nel contratto in oggetto si sottoscrivono tre prezzi pertanto è nullo

# Conseguenze del contratto nullo

La nullità del contratto di mutuo comporta l'applicazione dell'interesse legale, la perdita del titolo esecutivo, il decadimento delle ipoteche iscritte e l'inapplicabilità della legge n. 24/2001 che limita l'applicazione delle norme sull'usura

## La banca richiede gli interessi

Allo scadere della proroga (inizio 2009) la banca richiede alla s.ra A.L.C. gli interessi sulle rate scadute relative al mutuo su una casa che ora è un cumulo di macerie. Gli interessi richiesti ammontano a € 3.367,84

## Usurarietà della richiesta

- Le quote capitale delle 9 rate scadute sono rispettivamente: 370,75; 371,99; 373,23; 374,47; 375,72; 376,97; 378,23; 379,49; 380,76
- Il totale delle quote capitale è € 3.381,61
- La richiesta di interessi per € 3.367,84 determina un TEG del **374,237%**
- La richiesta è usuraria.

## Il corretto importo degli interessi

Al 31 dicembre 2009, dando per ammessa la validità del mutuo ed applicando il previsto tasso contrattuale del 3,9%, il **corretto** ammontare degli interessi da pagare è pari a **€ 44,36**

# Considerazioni sugli enti pubblici

Poiché la sospensione dei pagamenti riguarda tutti gli enti pubblici residente nel cratere, la domanda è: *che tasso è stato applicato agli enti pubblici sulle rate prorogate per legge?*

[www.giannicolangelo.it](http://www.giannicolangelo.it)