

MUTUO E TERREMOTO



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 240×680 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