
Come scoprire se gli interessi sul mutuo sono usurari?

Data Articolo: 05 Ottobre 2017

Autore Articolo: Antonino Salvaggio

È possibile scoprire se il **mutuo** che hai contratto con la tua banca prevede interessi da usura? E in caso di risposta affermativa, come puoi tutelarti o agire per ottenerne la restituzione? In questo breve articolo vedremo quando un mutuo è usurario, come verificare che il contratto sia in regola e cosa fare se si riscontrano delle irregolarità.

Innanzitutto va premesso che un mutuo si definisce usurario se prevede un **tasso di interesse** che supera il tasso di interesse legale (tasso soglia) aggiornato periodicamente dal legislatore.

Nella pratica, si possono distinguere due tipi di usura bancaria: l'**usura originaria** e l'**usura sopravvenuta**. Nel primo caso, l'usura si determina al momento della stipula del mutuo e quindi in base alle condizioni del contratto. Nel secondo caso, l'usura si determina durante la restituzione del mutuo; al momento della stipula del contratto è tutto regolare, ma successivamente il tasso diventa usurario perché il tasso supera la soglia.

La mia esperienza professionale in materia mi ha portato a riconoscere anche un altro tipo di usura, quella che viene definita usura occulta o invisibile. In buona sostanza, l'istituto bancario applica delle spese e delle commissioni sproporzionate sul mutuo concesso, ma mantenendo "regolari" i tassi di interesse.

Cosa comporta il superamento del tasso soglia?

Ai sensi dell'articolo 1815 comma 2 del codice civile, il superamento del tasso soglia comporta la nullità della clausola con la quale sono stati convenuti gli interessi e la sanzione civile della gratuità del contratto, non essendo dovuti interessi tout court.

La sentenza n. 350 del 9 gennaio 2013 della Corte di Cassazione afferma che, per verificare il superamento del tasso soglia, bisogna prendere in considerazione tutti gli interessi previsti dal contratto (interessi convenzionali e interessi moratori, pattuiti al momento della stipula del contratto di mutuo con l'istituto di credito). Nel caso in cui il totale degli importi superi il tasso di soglia legale il mutuo può essere considerato usurario.

Un'altra sentenza, emessa questa volta dal Tribunale di Brindisi in data 3 marzo 2017, ha dichiarato la nullità parziale di un mutuo fondiario posto in esecuzione da un istituto di credito, che aveva agito contro l'intestatario di un mutuo pignorando la sua casa di abitazione.

In questo caso, i giudici hanno precisato che le rate corrisposte sino alla data di notifica del precetto devono considerarsi corrisposte in conto capitale, con imputazione di quanto pagato in eccesso a somme indebitamente erogate, e quindi tali da determinare il decorso degli interessi in favore del mutuatario.

La sostanza è che l'istituto di credito deve restituire al mutuatario le somme percepite a titolo di interessi e su dette somme dovrà corrispondere anche gli interessi dal momento in cui le ha indebitamente incassate.

L'applicazione di interessi sproporzionati costituisce infatti un danno grave alle persone coinvolte e all'intera economia e per queste ragioni occorre impedire queste condotte illecite perpetrate, quasi sempre, nei confronti dei meno abbienti.

Come tutelarsi e far valere le proprie ragioni?

Per verificare che il proprio mutuo sia in regola occorre, per prima cosa, leggere attentamente il contratto di mutuo e le condizioni generali in esso inserite, individuando il tasso di interesse convenzionale e il tasso di interesse moratorio.

Quindi, occorre verificare il tasso soglia previsto per gli interessi fissi e quelli variabili con riferimento ai periodi di stipulazione del mutuo (la verifica la si può fare dal sito internet della Banca d'Italia).

Nel caso in cui, dal controllo effettuato, risulti che si è stati vittima di usura bancaria, è possibile presentare formale reclamo alla banca chiedendo il ricalcolo di tutti gli interessi pagati. Se il mutuatario ha ragione, l'istituto di credito ha l'obbligo di rimborsare gli interessi percepiti illecitamente. In alternativa, il mutuatario potrebbe anche ottenere di non corrispondere più la quota interessi sulle residue rate.

Antonino Salvaggio - Centro Studi CGN

<http://www.il-commercialista-dei-professionisti.com>