

## Mutuo fondiario e condizione risolutiva

Inviato da Federico Lippi  
domenica 20 aprile 2008  
Ultimo aggiornamento domenica 20 aprile 2008

vorrei  
gentilmente sapere se esiste una legge precisa che vieta nei contratti di mutuo fondiario, in caso di inadempienza del debitore, la ricapitalizzazione degli interessi per ritardato pagamento ovvero interessi di mora.

Qualora non  
esistesse se potesse gentilmente dirmi se esistessero sentenze, ancor meglio se della Corte di Cassazione che negano alla banca la ricapitalizzazione degli interessi di mora in un mutuo fondiario. Preciso che il mutuo al quale mi riferisco è stato contratto il 24/05/90

Caro Signore,

il suo mutuo  
fondiario è stato concesso ai sensi del d.p.r 21.1.76 n.7 il quale al titolo 3° articolo 14 , recita : " Il pagamento delle rate di ammortamento dei prestiti non può essere ritardato da alcuna opposizione. Le somme dovute a tale titolo producono di pieno diritto interesse dal giorno della scadenza. La misura degli interessi di mora da corrispondersi dai mutuatari, è stabilita dal 1° comma dell'art 2 della L. 17.08.74 n.397", che è stabilita nella misura corrispondente al tasso di sconto, maggiorato di 4 punti percentuali.

Quanto espresso  
significa che giacchè le rate di ammortamento, ovvero di rimborso del prestito, sono costituite in una quota di capitale ed una quota di interessi corrispettivi, queste due quote producono di diritto interessi di mora ovvero ciò significa che è prevista e quindi autorizzata, la maturazione di interessi di mora anche sugli interessi corrispettivi (anatocismo consentito ).

Ma il secondo  
comma dice altresì che questi interessi di mora maturano dal giorno della scadenza delle rate di ammortamento, e non dice che questi interessi di mora possono capitalizzarsi in deroga all'articolo 1283 cc, quindi è del tutto falsa la affermazione, fin troppo spesso utilizzata dal Settore del Credito, che "nel credito fondiario è ammesso l'anatocismo"; a questo punto mi corre l'obbligo di farle notare, e forse questo potrà aiutarla a risolvere il suo problema, che il successivo art. 15 , recita: "Ai contratti di credito fondiario si intende apposta la condizione risolutiva per il caso di ritardato pagamento anche di una sola parte del credito scaduto e l'Ente può

chiedere esecutivamente il pagamento integrale di ogni somma ad esso dovuta"

Questo significa  
che nel Credito Fondiario, nella eventualità che lei avesse pagato solo una parte di una rata di rimborso, il prestito grazie alla condizione(status)risolutiva, era automaticamente risolto, precisando che la condizione non è una clausola (cioè facoltà di risolvere), mentre è clausola la facoltà della banca di chiedere esecutivamente il pagamento integrale del suo credito.

La risoluzione  
contrattuale comporta il calcolo di un debito di risoluzione

ai sensi del R.D. 5.5.  
1910 n. 472.

Cordialmente