

## Mutuo fondiario ed anatocismo

Inviato da Federico Lippi  
lunedì 05 maggio 2008  
Ultimo aggiornamento domenica 11 maggio 2008

Il caso riguarda un mutuo fondiario stipulato nell'ottobre 1990, mai pagato dal debitore neanche per una rata.

Al termine delle operazioni di vendita dell'immobile ipotecato, il prospetto di conteggio dato dalla banca al notaio delegato alla vendita, per essere liquidata, riporta sul calcolo degli interessi di mora tassi al limite del valore soglia, quindi regolari.

Solo che non erano stati previsti sul contratto di mutuo e quindi in netto contrasto con quanto sancisce il testo unico bancario del 1993 che prevede espressamente l'obbligatorietà delle banche ad esporre il tasso degli interessi di mora per ritardato pagamento.

Comunque in questi casi, se contrattualmente non è stato previsto il tasso, qual'è il tasso degli interessi di mora da applicare? Spero non sia il tasso soglia previsto per legge, come ha effettuato la banca.

Quello che stupisce di più è il prospetto di calcolo degli interessi di mora che la banca ha inviato al notaio delegato.

Stabilito l'importo dovuto con atto di precetto del dicembre del 1992 comprensivo di capitale + rate di mutuo non pagate, la banca su tale importo applica gli interessi di mora dal 01/01/1993 al 15/10/2007 (data della vendita) e questo va bene, ma stranamente dal 01/01/2000 e sino al 15/10/2007 la sorte capitale sul quale vengono calcolati gli interessi di mora viene raddoppiata ed è pari alla sorte capitale iniziale (quella del 01/01/1993) + tutti gli interessi di mora calcolati sino al 31/12/1999 quindi viene effettuata una ricapitalizzazione che così come fatta provoca un calcolo di interessi di mora su interessi di mora.

Vorrei dei chiarimenti a proposito, perchè tutto ciò mi risulta assurdo.

Il creditore se pur  
fondiario non penso abbia il diritto di capitalizzare gli interessi di mora ad  
una data decisa da lui che non ha nessun riferimento contrattuale e che non  
motiva.

Ritengo che si sia  
prodotto un anatocismo del tutto illegittimo oltre che arbitrario.

Il mutuo in oggetto fu stipulato nell'ottobre 1990, è stato quindi  
stipulato ai sensi del D.P.R. del 21/01/76 n.7, il quale al titolo 3° 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".

Mentre la Condizione  
Risolutiva è uno status del rapporto creditizio, che non può  
essere confuso con la  
Clausola (facoltà di risolvere), ciò significa che l'Ente  
doveva risolvere il contratto operando il conteggio di risoluzione ai sensi  
dell'articolo 58 del R.D. 55 1910 n. 472.

Pertanto se il suo cliente non avesse pagato fin dalla prima  
rata, dovrebbe interesse di mora di ritardato pagamento ai sensi dell'articolo  
14 precedente, nella misura di 4 punti percentuali oltre il tasso corrispettivo  
contrattualizzato. Questo comunque nella sola ipotesi che abbia ritardato il pagamento.

Il riferimento al testo unico bancario 1/9/93 n. 385 invece non è applicabile in alcun modo, perché  
il 6° comma dell'articolo 161 dello  
stesso chiarisce doversi riferire per i contratti già conclusi e per i  
procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore di tale decreto  
legislativo, alle norme anteriori.