

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.