



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Mutuo: come sapere se il tasso di interesse è usurario?

Autore: Redazione | 05/10/2017



Vorrei avere una diagnosi del mutuo. Penso che il tasso globale applicato (Tan, interessi di mora+commissioni e spese) fin dall'origine sia superiore al tasso soglia previsto dalla legge per i contratti di mutuo per quel periodo.

Dall'esame del **contratto di mutuo** allegato risultano le seguenti caratteristiche:

- **mutuo a tasso fisso** con garanzia ipotecaria per acquisto prima casa;
- tasso annuo nominale fisso 5,75% (**Tan**);
- **tasso di mora**: stabilito trimestralmente aumentando del 50% e arrotondando allo 0,50 inferiore il tasso effettivo globale degli interessi corrispettivi, pubblicato dalla Banca d'Italia, per mutui con garanzia prima casa. In sede di stipula lo stesso risultava pari al 9,10%.

Tasso soglia

Secondo i dati pubblicati dalla Banca d'Italia la rilevazione dei **tassi d'interesse** effettivi globali medi, ai sensi della legge sull'usura, per il periodo 1° gennaio - 31 marzo 2008 (data in cui rientra la stipula del mutuo), nel caso di mutui con garanzia ipotecaria, prevede un tasso soglia del 9,12%.

La Cassazione **[1]**, citando alcune precedenti pronunce **[2]**, ha richiamato il seguente principio di diritto secondo cui si intendono usurari gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui essi sono promessi e comunque convenuti, a qualunque titolo, quindi anche a titolo di interessi moratori. Da una semplice lettura della sentenza è evidente come la Cassazione ha specificato che per verificare se sussiste usura o meno, con tutte le conseguenze civili e penali che da ciò derivano (tra cui il fatto che gli interessi non sono dovuti), il raffronto con il tasso soglia deve essere fatto non solo con riferimento agli interessi corrispettivi pattuiti sul mutuo ma anche tenendo conto degli interessi moratori promessi o comunque convenuti. Ciò in linea anche con le istruzioni della stessa Banca d'Italia secondo cui anche gli interessi di mora sono soggetti alla normativa antiusura. La sentenza della Corte di Cassazione ha dato adito ad un ampio dibattito sulla questione, e conseguentemente, a diverse interpretazioni. Da ciò deriva che in materia non risulta ancora un orientamento univoco consolidato su come il tasso di mora debba essere utilizzato ai fini della verifica del superamento del tasso soglia. In materia esistono diverse tesi, anche legate ai complessi meccanismi di calcolo del tasso soglia, per come indicati nelle istruzioni fornite dalla Banca d'Italia e ad un problema "evidente" di disomogeneità dei tassi da porre a confronto, ma tra queste è possibile sintetizzarne due principali filoni:

- secondo una prima tesi è necessario verificare se il tasso di mora pattuito sia superiore al tasso soglia previsto per legge;
- secondo altra tesi (non ancora pienamente condivisa dalla giurisprudenza), è necessario verificare se la somma del tasso di interesse corrispettivo del mutuo, unitamente a quello di mora, superi il tasso soglia **[3]**.

Applicando i principi sopraenunciati al caso prospettato dal lettore è evidente che il suo contratto di mutuo:

- non prevede interessi usurari secondo la prima tesi (tasso di mora del 9,10% e tasso soglia del 9,12%);
- prevede interessi usurari in base alla seconda tesi (sommatoria tasso di interesse e tasso di mora 14,85%, superiore rispetto al tasso soglia del 9,12%).

Tenendo conto del fatto che la questione interpretativa non è ancora stata risolta da giurisprudenza consolidata sono consigliabili, alternativamente, due strade:

- continuare a pagare il mutuo ed avviare un'azione legale contro la banca per l'accertamento dell'applicazione di tassi usurari e, conseguentemente, di rideterminazione delle somme dovute a seguito di eventuale sentenza favorevole che riconosca il diritto alla restituzione del solo capitale, dedotto quanto già versato (scelta prudentiale e certamente consigliabile, da valutare in ordine ai costi, soprattutto tenendo conto che la Banca cercherà di difendere la propria posizione fino ai giudici di Cassazione);
- interrompere il pagamento delle rate, contestando l'applicazione di **interessi usurari**, difendendosi poi davanti al giudice a seguito dell'azione della banca sulla base della giurisprudenza maggiormente favorevole che somma gli interessi di mora a quelli corrispettivi (scelta maggiormente rischiosa, attesa la probabilità di dover restituire comunque il capitale, oltre alle eventuali spese legali, ma probabilmente unica strada da perseguire nel caso di soggetto che si trovi nell'impossibilità di far fronte alle rate di mutuo).

Note

[1] Cass. sent. n. 350 dello 09.01.2013. **[2]** Corte Cost. sent. n. 29 del 14.02.2002; Cass. sent. n. 5324 del 2003. **[3]** Questa tesi si basa sul fatto che, nella maggior parte dei casi, i contratti di mutuo prevedono l'applicazione degli interessi di mora sull'intero importo delle rate scadute, composte già da interessi e capitali, per cui gli interessi corrispettivi si andrebbero a sommare ulteriormente agli interessi moratori.