



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Contratto di mutuo: quando gli interessi sono illeciti?

Autore: Adele Margherita Falchetta | 29/10/2018



In questo articolo vedremo quando gli interessi richiesti dalla banca sono contrari alla legge e i possibili rimedi per il debitore.

Devi comprare casa. Sono mesi che giri la città in cerca di cartelli con la scritta “vendesi”, spulci annunci di vendita di appartamenti, consulti agenzie immobiliari.

Finalmente hai trovato la casa dei tuoi sogni. Anche il prezzo è piuttosto conveniente, e hai deciso di acquistarla. Non disponi, però, della somma di denaro necessaria; quindi devi ricorrere al mutuo di una banca. Per fortuna hai trovato un istituto di credito disponibile a prestarti i soldi, cosa non sempre facile. Hai un po' di preoccupazione, però, riguardo agli interessi. Infatti sai che, se non si sta bene attenti, c'è il rischio che questi possano essere contrari alla legge ed eccessivi. Vorresti quindi sapere, prima di stipulare un **contratto di mutuo, quando gli interessi sono illeciti?** In questo articolo troverai una spiegazione esauriente di questo argomento. Le banche vengono viste dai potenziali utenti con una certa diffidenza: si ritiene, infatti, che la loro ricerca del profitto possa mettere in pericolo la situazione economica sia di coloro che vi depositano del denaro, sia di coloro che richiedono prestiti per far fronte alle loro necessità. In particolare, si parla molto degli interessi sul denaro che gli istituti di credito danno in prestito, e della possibilità che essi siano contrari alla legge perché eccessivi. Ma prima di parlare specificamente degli interessi, vediamo di conoscere da vicino il contratto di mutuo, che è quello al quale si ricorre più frequentemente quando si chiede denaro in prestito a una banca.

Il contratto di mutuo

Il mutuo è un contratto previsto dal codice civile **[1]**, il quale stabilisce che in forza di esso una parte, detta mutuante, consegna all'altra parte, detta mutuatario, una certa quantità di denaro o di altre cose fungibili. Il mutuatario si obbliga a restituire al mutuante la stessa quantità di cose, della medesima specie e qualità.

Cosa si intende per **cose fungibili**? Si tratta di tutte le cose che possono indifferentemente essere sostituite con altre della stessa specie e qualità. Ad esempio, un chilo di farina ricavata da un certo tipo di grano è una cosa fungibile, perché, se viene data in prestito, colui che la riceve la potrà tranquillamente utilizzare per i propri scopi, e successivamente restituire a chi gliel'ha prestata farina dello stesso tipo di grano, nella medesima quantità.

Il **denaro** è un bene fungibile per eccellenza: è di tutta evidenza che 100 euro sono sostituibili con altri 100 euro senza che cambi nulla.

Anche se il contratto di mutuo si riferisce a qualunque prestito di cose fungibili, nella pratica esso è utilizzato soprattutto per i prestiti di denaro. Anche tra privati opera il contratto di mutuo, qualora un soggetto consegni a un altro una certa

quantità di denaro, con il patto che questo venga restituito entro un certo termine e secondo determinate modalità. Ma i soggetti che dispongono di grandi quantità di denaro, tali da poter fare fronte alla richiesta di prestiti da parte di molte persone, sono le banche.

Gli interessi come corrispettivo per la banca

Le banche prestano denaro, perché ciò rientra nell'ambito delle attività che compiono allo scopo di trarne un profitto. E' quindi del tutto ovvio e comprensibile che una banca, se presta dei soldi, vuole un corrispettivo. Questo corrispettivo è dato dagli interessi, corrispondenti ad una certa percentuale sulla somma data in prestito.

Facciamo un esempio. Tizio prende in **prestito** da una banca la somma di 1000 euro, che restituirà tra 5 anni con un interesse del 5% annuo. Pertanto, Tizio dovrà restituire alla banca la somma presa in prestito, detta sorte capitale, pari a 1000 euro, più gli interessi. Questi ultimi saranno pari al 5% l'anno, quindi a 50 euro l'anno. In 5 anni, l'importo sarà di 250 euro. Questo è il corrispettivo spettante alla banca per il servizio reso. Sia la sorte capitale che gli interessi verranno ripartiti in rate, da corrispondere periodicamente banca, secondo un programma ben preciso, detto **piano di ammortamento**.

Fin qui tutto è perfettamente normale: ogni servizio si paga. Il servizio reso dalla banca consiste nel rendere disponibile una somma di denaro a chi non ha, in un dato momento, la liquidità necessaria per affrontare una spesa. A fronte di questo vantaggio, il **mutuatario** paga un prezzo, che è dato, appunto, dagli interessi.

Niente di strano, quindi, che questi ultimi si debbano pagare. Il problema sorge quando essi sono eccessivi e sproporzionati rispetto all'operazione compiuta.

Gli interessi sono di due tipi:

- **corrispettivi**. Sono quelli dovuti dal mutuatario come corrispettivo per il servizio reso dalla banca;
- **moratori**. Sono quelli dovuti dal mutuatario in caso di ritardo nel pagamento delle rate di mutuo.

I casi in cui la legge considera illeciti gli interessi richiesti dalla banca sono due:

- **interessi anatocistici;**
- **interessi usurari.**

Vediamo separatamente queste due ipotesi e le relative conseguenze.

Gli interessi anatocistici

L'anatocismo è uno dei principali motivi di contenzioso tra le banche e i clienti che hanno stipulato un mutuo. Gli interessi anatocistici, detti anche interessi composti, consistono nel calcolo di interessi su quelli già scaduti. Questa pratica prende il nome di **capitalizzazione degli interessi**.

Per valutare se vi è **anatocismo** occorre esaminare, dal punto di vista contabile, tutte le operazioni rientranti nel mutuo, per valutare se gli interessi sono stati calcolati, come dovrebbe essere, soltanto sulla sorte capitale, vale a dire sulla somma di denaro presa in prestito.

L'operazione non è sempre semplice e deve essere compiuta da persone esperte. Tuttavia, rendersi conto dell'esistenza di anatocismo è possibile, esaminando l'**estratto conto del mutuo**, nel quale sono riportate le somme pagate periodicamente dal mutuatario.

Se la **base di calcolo** sulla quale vengono determinati gli interessi è sempre la stessa, il mutuo è regolare. Invece se, al contrario, essa cresce progressivamente, vi è certamente anatocismo. Ciò significa, infatti, che gli interessi sono stati calcolati non più sul capitale originariamente preso in prestito, ma su questo importo aumentato dagli interessi che si sono prodotti nel tempo.

A prima vista potrebbe sembrare un ragionamento complesso, ma un esempio lo chiarirà in maniera molto semplice. Poniamo il caso che Tizio chieda e ottenga un mutuo di 10.000 euro, e che il tasso di interesse concordato sia pari al 10%. Annualmente l'importo degli interessi sarà quindi di 1.000 euro. Se Tizio deve pagare **rate trimestrali**, ogni tre mesi pagherà una somma, costituita da una frazione del capitale da restituire più gli interessi, che saranno pari a 250 euro.

Se invece gli **interessi annuali** superano i 1.000 euro, ciò significa che vi è anatocismo, perché gli interessi sono stati calcolati, evidentemente, non sulla

somma presa a prestito, cioè 10.000 euro, bensì su importi superiori. Più precisamente, dopo il primo trimestre, essi non vengono più calcolati su 10.000 euro, ma su 10.250 euro, corrispondente al capitale maggiorato degli interessi frattanto maturati. Ovviamente, questi ultimi cresceranno, e saranno non più di 250 euro, ma di 256,25 euro. Quest'ultima somma sarà poi aggiunta a 10.250 euro nel trimestre successivo, e, in questo modo, di trimestre in trimestre l'ammontare degli interessi crescerà sempre di più.

La legge vieta gli interessi anatocistici **[2]**, salvo che in casi molto particolari. Il rimedio, per il mutuatario, consiste nella possibilità di ottenere la restituzione delle somme indebitamente pagate, seguendo questi passaggi:

- richiedere alla banca il contratto di conto corrente e tutti gli estratti conto;
- rivolgersi ad esperti, chiedendo la redazione di una perizia econometrica, con il calcolo della differenza tra gli interessi anatocistici pagati e quelli che invece si sarebbero dovuti pagare;
- scrivere alla banca, chiedendo in via bonaria la restituzione della differenza;
- in caso di diniego da parte della banca, sarà possibile rivolgersi al giudice per far valere le proprie ragioni.

Gli interessi usurari

Gli interessi usurari sono quelli pattuiti in misura eccessiva, sproporzionata rispetto all'operazione che si compie. Per stabilire se ci si trova in presenza di questo tipo di interessi, occorre fare riferimento ad appositi decreti, che ogni tre mesi vengono emanati dal Ministero del tesoro, e pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

Precisamente, la legge **[3]** stabilisce che sono usurari gli interessi che superano del 50% il **tasso medio**, stabilito ogni tre mesi dal Ministero del tesoro. Il tasso medio non è unico per tutti i tipi di finanziamento, ma varia secondo le modalità di concessione del prestito. A tal proposito, si distingue tra:

- **finanziamenti alle imprese.** Vi rientrano aperture di credito, anticipi e sconti, factoring, leasing;
- **finanziamenti alle famiglie.** Questi comprendono i prestiti personali, quelli finalizzati, le carte revolving e le cessioni del quinto dello stipendio e della pensione;

- i **mutui ipotecari**.

Per ciascuna di queste categorie il decreto ministeriale stabilisce un tasso medio diverso.

Comprendere se gli **interessi convenuti** superano la soglia stabilita dalla legge non è semplice. Infatti a tale scopo si deve tenere conto di diversi elementi:

- il **TAN**. Questo è il tasso annuo nominale, corrispondente alla misura degli interessi che annualmente devono essere corrisposti per il mutuo;
- il **TAEG**. Si tratta del Tasso annuo effettivo globale di interesse, comprendente non solo gli interessi in senso stretto, ma anche tutte le spese che devono essere sostenute dal mutuatario per ottenere il prestito. Basti pensare alle spese di istruttoria della pratica, alla perizia sull'immobile che viene posto come garanzia del mutuo, alle spese di incasso della rata, a quelle relative all'assicurazione sulla vita e contro incendio e scoppio che possano danneggiare l'immobile. Alcune di queste spese vengono pagate una tantum, come ad esempio la perizia; ma altre, come il premio di assicurazione, si ripetono periodicamente. Di tutte si deve tenere conto nel calcolo del costo effettivo del mutuo;
- gli **interessi moratori**, ai quali abbiamo già accennato. Anche l'importo di questi deve essere considerato nella valutazione di un eventuale sforamento della soglia legale.

Naturalmente queste valutazioni sono altamente tecniche, e possono essere compiute soltanto da un esperto, che, come avviene per l'anatocismo, deve redigere una **relazione econometrica**. Se da essa risulta che gli interessi realmente previsti nel contratto di mutuo superano la soglia legale, essi non saranno dovuti.

In tal caso, infatti, il mutuatario dovrà corrispondere gli soltanto gli interessi al tasso legale, che viene stabilito annualmente con decreto. Eventuali differenze già corrisposte dovranno essere restituite dalla banca.

Ora sai, riguardo al **contratto di mutuo**, quando gli interessi sono illeciti. Ciò ti consentirà di tutelarti a fronte di richieste della banca che ti sembrano eccessive, e anche di tenere gli occhi bene aperti qualora tu prenda a prestito del denaro.

Note

[1] Art. 1813 cod. civ. **[2]** Art. 1283 cod. civ. **[3]** L. n.108/1996.