
Mutui: le banche non possono definire discrezionalmente il tasso applicato al mutuo

Gio 18/08/2016 - 12:04

Il CTCU consiglia di (far) controllare la clausola del tasso

Il signor J., dopo aver rimborsato regolarmente per 20 anni presso la propria banca il mutuo ipotecario, era rimasto sorpreso nel vedere che il tasso non fosse stato mai modificato per anni, soprattutto dopo aver appreso dalla stampa che i parametri (euribor) utilizzati per il calcolo dei tassi variabili dei mutui ipotecari tendevano verso zero o erano addirittura, nel frattempo, divenuti negativi (situazione attuale). Il nostro amico aveva così deciso di rivolgersi al CTCU per far controllare il proprio contratto di mutuo.

Al CTCU si sono accorti immediatamente che la clausola del tasso del mutuo non era conforme alle previsioni normative vigenti. Nel contratto veniva indicato che il mutuo era concesso ad un tasso del 4,00% e la banca si era riservata il diritto di modificare unilateralmente il tasso applicato. Effettivamente il tasso era stato modificato dalla banca varie volte dall'inizio del contratto. In base all'ammortamento storico è stato possibile evincere che il tasso applicato al rimborso era pari attualmente al 6% e non era stato più modificato dal 2009.

Il consulente del CTCU ha quindi contestato alla banca **l'indeterminatezza** del tasso: se fisso, il tasso non può essere modificabile durante la durata contrattuale; se variabile, il tasso non può venir indicato in contratto solamente con un numero assoluto. Un contratto di mutuo a tasso variabile deve obbligatoriamente far riferimento sia ad un parametro o indice - normalmente l'euribor a un mese o 3 mesi o 6 mesi - che al cd. spread o margine. L'indice è la componente variabile del tasso mentre lo spread è la componente fissa di un tasso variabile e non può essere modificato nel corso del rimborso, restando uguale per tutta la durata del contratto (tranne ovviamente il caso in cui sia il cliente ad acconsentire esplicitamente ad una modifica in peius della misura dello spread: cosa questa abbastanza improbabile).

Il tasso, nella propria funzione di "prezzo" del prestito, è allo stesso tempo oggetto del contratto.

L'oggetto è un requisito essenziale del contratto (di mutuo) e deve essere, per legge, “determinato o determinabile”. Se non ha le predette caratteristiche, il contratto può essere impugnato. Il consulente del CTCU ha contestato pertanto alla banca l'indeterminatezza della clausola del tasso contenuta nel contratto in questione, la quale concedeva alla banca anche la possibilità di variare il tasso a proprio piacimento e discrezione e non dava la possibilità al cliente di comprendere o di ricostruire le eventuali, intervenute modifiche del tasso.

Nonostante la banca ritenesse di aver agito conformemente alla legge, grazie all'intervento del CTCU la banca ha deciso di venir incontro al cliente, riducendo il debito residuo del prestito (e quindi abbuonando una parte del capitale da rimborsare), in modo tale da consentire al cliente di estinguere anticipatamente il proprio debito. L'offerta della banca ha trovato il gradimento del cliente.

Un consiglio quindi a tutti coloro che hanno in corso mutui, contratti negli anni passati (soprattutto ante 2010) : controllate o fate controllare la corretta applicazione della clausola che definisce il tasso del proprio mutuo (parametri, spread, durate, ecc...). Questo vale soprattutto per coloro i quali hanno stipulato il mutuo prima dell'intervento del legislatore a tutela dei consumatori.

Si invita inoltre tutti coloro che hanno avuto o hanno in corso un mutuo con tasso “floor” presso una delle Casse Raiffeisen sanzionate dall'Antitrust lo scorso aprile a voler prendere contatti con il CTCU, per far valutare il proprio caso.

Si ricorda che presso il CTCU è disponibile un servizio di consulenza dedicato ai settori bancario e finanziario, previa fissazione di un appuntamento (tel. 0471-975597).