

Nuova sentenza della Cassazione che stabilisce che anche per i mutui se le penali sono alte e superano i tassi soglia, diventano USURAI !!

19 febbraio 2013 Anomalie Bancarie News

Quando il tasso di mora, le penali e le varie spese, tutte messe insieme superano il tasso soglia, anche i mutui diventano usurari e possono essere annullati e le procedure giudiziali bloccate.

Importantissima sentenza della Corte di Cassazione la n. 350/2013 del 9 gennaio 2013 ha recentemente stabilito che il mutuo ipotecario può essere annullato se ricorrono alcuni estremi che lo riportino a superare il tasso d'usura e quindi usufruendo di tutte le possibilità previste dalla Legge 108/96, tra cui la restituzione di tutte le somme versate con l'applicazione del articolo 1815, richiamato anche dall'art. 644 CP e dell'art. 4 della L108/96 che in sintesi prevedono la nullità della clausola contrattuale.

Per determinare il tasso d'usura bisogna inserire tutte le somme addebitate dalla banca tra spese, penali, interessi di mora ecc., e l'ammontare complessivo rappresenterà la quota precisa che dovrà determinare il cosiddetto TEG "**tasso effettivo globale**", se questo è superiore al Tasso Soglia, (*quest'ultimo è il tasso oltre il quale si è in regime di usura*) il rapporto è in USURA.

Questa situazione potrebbe verificarsi soprattutto in quelle circostanze dove in presenza di insolvenza o di ritardati pagamenti, le penali applicate siano state pattuite in modo sproporzionato rispetto ai limiti del tasso usura, ed oggi con la nuova sentenza diventa molto più agevolato far valere questo principio.

Questa opportunità di poter verificare anche sui mutui i tassi usura, applicando il principio stabilito già per i rapporti di affidamento bancario dalla precedente sentenza della II Sezione Penale della Cassazione n. 12028 di marzo 2010, diventa un elemento di ulteriore verifica da effettuare per far valere i propri diritti e poter sospendere azioni giudiziali in corso ed illegittime.

Ora bisogna vedere le interpretazioni, leggere ed soprattutto vedere gli orientamenti nel corso dei vari giudizi ed i vari pareri più autorevoli che inizieranno a popolare la rete.

Se ti trovi in una situazione di difficoltà, di sicuro vale la pena fare un approfondimento in modo preciso e valutare le azioni da fare con il tuo Professionista di fiducia soprattutto se hai accertato l'usura nel tuo mutuo.