

6 novembre 2015 0:00

## Regime transitorio mutui 1996

Ho un mutuo accollatomi dal costruttore che risale al giugno 1996, quando la legge attuale sull'usura era da poco stata emanata ma ancora non esistevano le tabelle trimestrali dei tassi massimi da rispettare. Come posso fare la verifica dell'usura?

Alberto, da Roma

### Risposta:

La legge 108/96 entrò in vigore il 24 marzo di quell'anno ma la prima rilevazione dei tassi medi, da cui emergono poi i tassi massimi ai fini della legge sull'usura, è del 1997, precisamente del 3 aprile di quell'anno e riferita al primo trimestre. Poiché la legge era applicabile per mancanza dei tassi massimi di riferimento, non si può far rientrare il mutuo nella normativa attuale in quanto non si può confrontare il costo del debito col costo massimo consentito. La Cassazione, dopo una lunga diatriba durante la quale la stessa Corte ha cambiato idea, nel 2013 ha stabilito che i mutui stipulati anteriormente all'entrata in vigore della legge 108/96 non possono essere assoggettati a questa norma.

Il caso rientra però nel regime transitorio previsto dall'articolo 3 della legge 108/96 il quale prevede che "fino alla pubblicazione di cui al comma 1 dell'articolo 2 (le tabelle trimestrali, appunto) è punito a norma dell'articolo 644, primo comma, del codice penale chiunque, fuori dei casi previsti dall'articolo 643 del codice penale, si fa dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per sé o per altri, da soggetto in condizioni di difficoltà economica o finanziaria, in corrispettivo di una prestazione di denaro o di altra utilità, interessi o altri vantaggi che, avuto riguardo alle concrete modalità del fatto e ai tassi praticati per operazioni similari dal sistema bancario e finanziario, risultano sproporzionati rispetto alla prestazione di denaro o di altra utilità. Bisognerebbe quindi dimostrare che il mutuo fu erogato a condizioni ben peggiori rispetto alla media dei mutui di quel periodo e soprattutto dimostrare che il contraente il mutuo versava in condizioni di difficoltà, anche solo temporanea.