

27 settembre 2003 0:00

Rinegoziazione di un mutuo

Due anni fa ho contratto un mutuo con il Banco di Sicilia al tasso del 7, 75% fisso. Oggi ho chiesto di rivedere il tasso considerate le situazioni di mercato, ma mi e' stato risposto verbalmente che non e' possibile rinegoziare il tasso se non estinguendo il mutuo e accendendone uno nuovo. Vi chiedo se tutto questo e' lecito e che cosa posso fare per rinegoziare il tasso.
ringraziando anticipatamente porgo cordiali saluti.

Risposta:

purtroppo la legge non obbliga le banche ad accettare la rinegoziazione del tasso, tranne in alcuni casi particolari che, ovviamente, non riguardano la sua situazione (cfr. legge n. 108 del 7 marzo 1996).

Quindi, il rifiuto verbale del Banco di Sicilia e' lecito.

Tuttavia, mi sembra di capire che la richiesta e' stata fatta in modo informale. Percio', puo' tentare di inoltrare una richiesta di revisione del tasso a mezzo lettera raccomandata A/R (nel testo che segue trovera' il modello da utilizzare), intimando la banca di estinguere il mutuo in oggetto per accenderne un altro presso diverso istituto.

Attenzione, pero'. Prima di inviare tale lettera, lei deve essere assolutamente certo di poter ottenere un mutuo in sostituzione del presente presso un altro istituto. Inoltre, deve conoscere con estrema precisione le condizioni che gli verranno praticate.

Altrimenti, lasci perdere!

Sarebbe bene se potesse rivolgersi ad un consulente indipendente che fosse in grado di quantificarle con precisione i vantaggi e gli svantaggi di tale opzione.

Le ripeto, se tutto cio' non gli e' possibile, non invii la lettera!

-----.

Ha risposto Francesco Gurrieri

-----.

MODELLO DI LETTERA PER RINEGOZIARE IL TASSO (da spedire alla sede centrale della banca a mezzo Raccomandata A.R.)

Sig. _____ via _____ Città Spett.le Banca _____

e p.c.

Spett.le ADUC - Associazione per i diritti degli Utenti e Consumatori Via Cavour, 68 - 50129 FIRENZE (luogo e data)

Oggetto: Richiesta di rinegoziazione del mutuo ipotecario n____, stipulato il ____ Con la presente chiedo la rinegoziazione delle condizioni di contratto circa la determinazione dei tassi d'interesse.

Il mutuo in oggetto è stato contratto a tasso fisso in un periodo di tassi di interesse superiori a quelli attuali. Infatti il tasso era, ed è, del 7,75% annuo.

Ora, se il mutuo fosse stipulato oggi, tale tasso sarebbe oltre la soglia usuraria, così come fissata dal Decreto del 23/06/2003 del Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze (emanato in forza della legge n. 108 del 7 marzo 1996), pari al 6,795% annuo.

Stando così le cose, qualunque altro Istituto Bancario potrebbe offrirmi condizioni migliori e tanto vantaggiose da più che compensare gli oneri di accensione di un nuovo mutuo altrove per estinguere quello in oggetto.

Rimango in attesa di un Vostro invito a rinegoziare le condizioni contrattuali vigenti che riterrò negato qualora non arrivi entro 20 giorni dalla data di ricezione della presente lettera.

Distinti saluti.

Firma