**ORDINANZA TRIBUNALE DI BARI CHE ASSEGNA AI MUTUI EROGATI A STATO AVANZAMENTO LAVORI LA STESSA QUALIFICA DI MUTUO IPOTECARIO AI FNI DELLA LEGGE ANTI USURA.**

**Fatta chiarezza su un contrasto giurisprudenziale assai penalizzante per i mutuatari, grazie al componente Tarantino del Laboratorio Giurimetrico della SOS UTENTI, Avv. Alessandra Fabiani.**

Con l’ordinanza pubblicata il 27.08.2019, il Collegio della II Sezione del Tribunale di Bari, presieduto dal Dott. Antonio Ruffino (Rel. Dott.ssa Valentina D’Aprile), ha sospeso la procedura esecutiva immobiliare avviata da una primaria banca nei confronti di un’impresa artigiana bitontina per il mancato pagamento di un mutuo a Stato Avanzamento Lavori concesso per la costruzione di un opificio.

L’ordinanza si contraddistingue per essere un valido contributo chiarificatore, sia su aspetti procedurali; sia su aspetti che investono nello specifico le opposizioni alle esecuzioni; sia sugli effetti che si producono sul contratto in caso di mora usuraria, che è uno degli argomenti oggetto di maggiore contrasto tra i giudici di merito ma, allo stato attuale, anche tra i giudici di legittimità; sia sul momento al quale va riferita la verifica di usurarietà del contratto di mutuo a Stato Avanzamento Lavori.

Sull’eccezione di improcedibilità del reclamo sollevata dalla Banca per tardiva notifica del ricorso e del decreto di fissazione d’udienza, il Collegio ha confermato l’orientamento dei giudici di legittimità richiamato dalla ricorrente, statuendo che *“il termine stabilito nel decreto di fissazione d’udienza ai fini della notifica, a cura del reclamante, del decreto medesimo e del ricorso introduttivo del gravame cautelare alle controparti interessate abbia natura ordinatoria, non essendo in alcun modo previsto dalle disposizioni processuali di cui all’art. 669 terdecies e 737 e ss. c.p.c. come perentorio … Oltretutto, nel caso che ci occupa, la costituzione in udienza della resistente, …, può considerarsi sanante l’eccepito vizio procedurale”.*

La mutuataria ha sostenuto, sin dalla fase dell’opposizione all’esecuzione, che la decadenza dal beneficio del termine, notificata dalla Banca a seguito del mancato pagamento delle rate di mutuo, fosse illegittima perché, al momento della notifica dell’atto di precetto, aveva versato in favore della mutuante, somme sufficienti a coprire la quota di solo capitale scaduto alla predetta data. Ciò sul presupposto della usurarietà del contratto e, quindi, della non debenza di interessi e altri oneri e dell’obbligo di restituire il solo capitale mutuato.

Il Collegio, riconoscendo le ragioni della reclamante, ha chiarito che in tal caso l’esecutato, al fine di conseguire la sospensione dell’esecuzione deve allegare e dimostrare *“non solo il superamento del c.d. tasso-soglia ex l. n.108/1996, ma pure che, per effetto della nullità del contratto nella parte afferente la pattuizione degli interessi e della conseguente gratuità ex art. 1815, co. 2, c.c., il mutuante, al momento dell’intimazione del precetto, non sia verosimilmente creditore di alcunché, neppure a titolo di restituzione della sorte capitale del mutuo”*.

Non di minore rilevanza la precisazione del Collegio riferita alla verifica di assenza del diritto di agire *in executivis* del creditore, che deve essere eseguita dal G.E. al fine della delibazione cautelare dell’opposizione basata sull’usurarietà del contratto: l’assenza di tale diritto *“deve apprezzarsi al momento (non della decadenza dal beneficio del termine o dello scioglimento del rapporto contrattuale sottostante, come nel caso della risoluzione del mutuo intimata per il mancato pagamento delle rate, ma a quello) in cui l’azione esecutiva fondata su quel titolo viene preannunciata con la notifica del precetto”.*

Il Collegio barese, poi, sugli effetti conseguenti all’accertata usurarietà del contratto, affermando di aderire alla tesi della *“completa gratuità del mutuo, che appare più aderente alla lettera e alla ratio dell’art. 1815, comma 2, c.c.”*, ricordando l’*obiter dictum* dell’ordinanza della Cassazione n. 27442 del 30.10.2018:

*“nonostante l'identica funzione sostanziale degli interessi corrispettivi e di quelli moratori,* ***l'applicazione dell'art. 1815, comma secondo, cod. civ. agli interessi moratori usurari non sembra sostenibile, atteso che la norma si riferisce solo agli interessi corrispettivi, e considerato che la causa degli uni e degli altri è pur sempre diversa****: il che rende ragionevole, in presenza di interessi convenzionali moratori usurari,* ***di fronte alla nullità della clausola, attribuire secondo le norme generali al danneggiato gli interessi al tasso legale****.”* (Cass. Civ. 27442/18)

conferma l’interpretazione del principio espresso dai giudici di legittimità già data con l’ordinanza collegiale (del Tribunale di Bari) del 18.02.2019:

*“la citata disposizione codicistica* (art. 1815, c. 2, c.c.)***si riferisce ai soli interessi corrispettivi, che restano non dovuti in toto****, dovendosi invece riportare quelli moratori entro il limite legale (Cass., sent. n. 27442 del 30/10/2018), con la conseguenza che, seguendo tale orientamento, certamente meno favorevole alla parte mutuataria che si dolga dell’usurarietà del contratto in funzione del potenziale “azzeramento” della creditoria avversa,* ***solo per le somme corrisposte in eccedenza rispetto agli interessi di mora computati al tasso legale può operare l’imputazione al capitale da restituire****.”*.

Sul momento al quale deve essere riferita la verifica di usurarietà, nell’ipotesi di mutuo a SAL, caratterizzato da un atto di erogazione iniziale e da un atto finale di erogazione del saldo e quietanza, il Tribunale di Bari afferma che essa vada riferita alla prima pattuizione: *“anche tenuto conto della pattuizione di interessi di preammortamento e dell’erogazione immediata di una parte delle somme finanziate, appare equo riferire la valutazione circa l’usurarietà delle previsioni negoziali in tema di interessi ed oneri accessori all’epoca dell’originaria pattuizione”*.

Interessante anche l’eccezione sollevata dalla ricorrente secondo cui, nell’ordinanza reclamata, il Tribunale, nella determinazione del capitale scaduto, aveva TRASFORMATO D’UFFICIO il PIANO di AMMORTAMENTO da piano cd. **“alla francese”** in piano cd. **“all’italiana”**! Il G.E., cioè, nel calcolo delle quote di capitale scaduto, aveva arbitrariamente ipotizzato che nella rata fosse previsto il pagamento di una quota costante di capitale e non, invece, di una quota decrescente di interessi e crescente di capitale, come pattuito dalle parti nel contratto.

Il Collegio barese ha accolto l’eccezione affermando che le quote di capitale scaduto da tenere in considerazione sono quelle dello *“originario piano di ammortamento pattuito fra le parti …”* non essendovi *“particolari ragioni giuridiche per discostarsi dal principio dell’autonomia negoziale attraverso un’officiosa sostituzione del piano di ammortamento cd. alla francese ..”.*

Proprio in tema di mutui a Stato Avanzamento Lavori, si segnala, infine, un’importantissima sentenza della Corte di Cassazione (non vi sono precedenti della Corte di legittimità sul punto) del 06.09.2019 n. 22380, la quale chiarisce che “**il tasso soglia per il finanziamento a stato di avanzamento assistito da ipoteca è quello dei mutui con garanzia reale”.**

Si argina così, conclude il Presidente Onorario della SOS UTENTI, Dott. Gennaro Baccile, l’ennesimo tentativo del sistema Bancario di posporre le erogazioni e stipule definitive dei mutui a stato avanzamento lavori con lo scopo primario di acquisire subito ipoteche e mettere a disposizione credito sotto forma di anticipazioni a condizioni molto onerose invocando il Tasso Soglia Antiusura più elevato.

Taranto- Ortona, 16 Settembre 2019 L’Ufficio Stampa