

**N.R.G. 175/2022**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI NUORO**

**SEZIONE MONOCRATICA CIVILE**

**PROVVEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 127 TER, TERZO COMMA, C.P.C.**

Il giudice dott.ssa Francesca Lecis,

**PREMESSO**

che l'udienza è stata sostituita dal deposito telematico di note scritte, ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c.;

che la cancelleria ha comunicato alle parti il provvedimento di sostituzione dell'udienza e ha accettato tempestivamente le note scritte da esse depositate;

**COSI' PROVVEDE**

lette le note depositate nell'interesse delle parti;

rilevato che l'udienza, successivamente sostituita dal deposito di note scritte, era fissata per la discussione e la pronuncia della sentenza ex art. 281 *sexies* c.p.c.

**PER QUESTI MOTIVI**

dato atto, pronuncia sentenza ai sensi dell'art. 281 *sexies* cpc in ordine alla causa in epigrafe indicata.

Si comunichi

Il Giudice

dott.ssa Francesca Lecis



insiste affinché l'adito Sig. Giudice, ogni contraria istanza, ragione ed eccezione reietta, provveda come appresso:

- 1) *accertare e dichiarare la nullità parziale del contratto di mutuo fondiario n. [REDACTED] sottoscritto il 6/7/2005 di originari € 100.000,00 stipulato con Banca [REDACTED] con connesso Contratto di risparmio edilizio [REDACTED] ex art- 1325, 1346 cc per indeterminatezza dell'oggetto, della durata nonché della prestazione del mutuatario;*
- 2) *accertare e dichiarare la nullità parziale del di mutuo fondiario n. [REDACTED] sottoscritto il 6/7/2005 di originari € 100.000,00 stipulato con Banca [REDACTED] con connesso Contratto di risparmio edilizio [REDACTED] è inidoneo, per le ragioni di che alla narrativa che precede, a superare il giudizio di "valutazione di meritevolezza degli interessi perseguiti, come imposta dalla norma dell'art. 1322 cod. civ.;*
- 3) *accertare e dichiarare la violazione dell'art. 35, d.lgs. 206/2005 nonché dei principi di trasparenza, buona fede e correttezza contrattuale (ex art. 1175 e 1176 c.c.) da parte della banca nonché per aver utilizzato un modello contrattuale solo apparentemente vantaggioso per il mutuatario;*
- 4) *accertare e dichiarare l'indeterminatezza delle condizioni relative al contratto di risparmio edilizio e del tasso di interesse in favore del mutuatario/risparmiatore sulle somme versate a titolo di risparmio e di conseguenza dichiarare che su tali somme siano dovuti interessi pari a quello pattuito sul mutuo immediato od in subordine il tasso legale (ex art. 117 comma VII TUB) o a quello ritenuto di Giustizia;*
- 5) *in accoglimento di ciascuna delle domande precedenti accertare e dichiarare il diritto dell'attore al pagamento sulla somma a debito degli interessi al tasso legale e/o ex art. 117 comma VII TUB e/o nella diversa somma ritenuta di Giustizia;*
- 6) *in accoglimento di ciascuna delle domande precedenti accertare e dichiarare il diritto dell'attore a titolo di risarcimento danni al pagamento sulla somma a debito degli interessi al tasso legale e/o ex art. 117 comma VII TUB e/o nella diversa somma ritenuta di Giustizia;*
- 7) *accertare e dichiarare che il piano di rimborso del contratto di finanziamento specie nella fase cd di assegnazione oggetto di causa sottende un meccanismo di capitalizzazione mensile degli interessi (un meccanismo di anatocismo) non esplicitato nel contratto e dunque non pattuito tra le parti che genera un vantaggio ulteriore per la mutuante;*
- 8) *in accoglimento di quanto richiesto al punto 7) precedente accertare e dichiarare la nullità parziale di tale contratto per violazione dell'art. 1283 c.c., della delibera CICR del 09.02.2000 e dell'art. 117 comma IV atteso che la corresponsione di interessi periodali prima della scadenza del contratto va pattuita e determinata con specifica approvazione del mutuatario essendo altrimenti detti interessi dovuti solo alla scadenza del contratto e per l'effetto rideterminare e/o ricalcolare il piano di rimborso depurandolo dall'illegittima capitalizzazione mensile degli interessi;*
- 9) *accertare e dichiarare che nel contratto de quo non risulta indicato il TAE (Tasso Annuo Effettivo) e per l'effetto accertare e dichiarare la nullità parziale per violazione dell'art. 1283 c.c., dell'art. 6 della delibera CICR del 09.02.2000, dell'art. 117 comma IV e dell'art. 1284 c.c.;*
- 10) *accertare e dichiarare il valore del TAE- TAEG/ISC al momento della stipula/promessa del contratto oggetto di causa in ogni fase del rapporto;*

11) *accertare e dichiarare la nullità parziale del contratto in oggetto per la pattuizione di un tasso di interesse effettivo, TAEG/ TEG (calcolato in base a tutti gli oneri palesi in contratto) in violazione della legge 108/1996 – art. 644 c.p in quanto superiore al tasso soglia vigente al momento della stipula e conseguentemente accertare e dichiarare il diritto della mutuataria ex art. 1815 c.c. II comma, alla restituzione in favore della mutuante del solo capitale ricevuto a titolo di mutuo con esclusione di tutti gli interessi (sia di mora che corrispettivi) o di quell'altro tasso ritenuto di Giustizia;*

in via subordinata

12) *accertare e dichiarare la nullità parziale del contratto oggetto di causa ex. art. 1418 II comma, 1346 c.c. per mancata indicazione specifica della variabile euribor giusto art. 3.3 del contratto, nonché per mancata indicazione del corretto tasso di interesse (sia nella prima fase che nella seconda) nonché del tasso annuo effettivo globale/ISC in violazione dell'art. 1284 c.c. e dell'art.117 IV comma del TUB D.lgs.*

13) *in accoglimento della domanda di cui ai precedenti punti nn. 10 e 12 accertare e dichiarare il diritto dell'attore al pagamento (sulla base delle scadenze pattuite nel contratto di finanziamento) degli interessi al tasso legale ovvero al tasso sostitutivo ex. art. 117 e 125 bis comma VII del D.lgs n. 385/1993 per tutta la durata del rapporto o del diverso tasso ritenuto di giustizia e/o imputando i pagamenti dapprima al capitale e poi agli interessi per effetto del dolo/sorpresa del creditore ex art. 1195 cc; in ogni caso, in accoglimento di ciascuna delle conclusioni indicate ai punti precedenti*

14) *sulla base della documentazione in atti e su quella che verrà prodotta durante la causa, operare la compensazione delle somme pagate in eccesso (comprehensive di rivalutazione monetaria ed interessi legali sulle somme rivalutate) con la quota capitale ancora a scadere, e per l'effetto accertare e dichiarare l'entità delle rate ancora a scadere e del capitale residuo, ed in caso di estinzione del finanziamento nelle more del presente giudizio, condannare la convenuta alla restituzione in favore degli attori della somma pagata in eccesso oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali sulle somme rivalutate;*

15) *condannare, la convenuta al pagamento di spese e compenso all'avvocato di lite.*

#### **Nell'interesse della parte convenuta:**

- *Rigettare tutte le domande attoree in quanto infondate in fatto e in diritto, per i motivi indicati in narrativa e anche perché prescritte e sulle quali l'attrice non ha interesse ad agire;*

b) *In subordine, nell'ipotesi di dichiarazione di nullità del contratto di finanziamento immediato, condannare l'attrice a pagare a [REDACTED] il capitale residuo, da determinarsi in corso di causa;*

c) *Condannare l'attrice per lite temeraria e per violazione del dovere di lealtà;*

d) *Con vittoria di spese e compensi professionali, oltre accessori di legge (IVA e CPA) e al rimborso forfettario spese generali 15%.*

#### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente depositato, [REDACTED] ha promosso domanda di accertamento negativo del credito dovuto nei confronti della società [REDACTED], instando per la nullità parziale del contratto di mutuo fondiario n. [REDACTED], sottoscritto in data 6/7/2005, di originari € 100.000,00 con connesso contratto di risparmio edilizio n. [REDACTED] e conseguente accertamento del debito residuo e ripetizione dell'indebito versato.

A fondamento della domanda ha esposto:

- di aver sottoscritto con la ██████████, in data 06/07/2005, il contratto di mutuo fondiario n. ██████████ (doc. 1);
- che il contratto di mutuo fondiario presupponeva e si fondava sulla precedente sottoscrizione di un contratto di risparmio edilizio n. ██████████, in forza del quale la parte mutuataria si obbligava a versare quote mensili di risparmio edilizio, con facoltà di accedere, ad avvenuta assegnazione della somma risparmiata, ad un mutuo fondiario - ad interessi fissi nominali - per un importo pari alla differenza tra la somma concessa a titolo di mutuo immediato e l'importo risparmiato sino all'assegnazione;
- che dal giorno dell'erogazione del mutuo e fino al 30/04/2006 (primo periodo di blocco dei tassi), la parte mutuataria si obbligava a corrispondere interessi al tasso fisso del 3,75% nominale annuo (TAEG/ISC indicato nel documento di sintesi pari al 4,33%) sull'importo della somma mutuata e su tutti gli esborsi effettuati dalla ██████████ in dipendenza ed in occasione del contratto di mutuo e prestava il consenso all' Iscrizione di Ipoteca a garanzia del mutuo;
- che, ai sensi dell'articolo 3.3 del contratto di mutuo fondiario, «Per la durata residua del mutuo, a decorrere dal 01/05/2006 veniva concordato un **tasso variabile** con adeguamento annuale (periodo di blocco dei tassi di 12 mesi);
- che l'art. 3.4 del contratto di mutuo fondiario prevedeva che l'ammontare residuo del mutuo fondiario, a seguito del parziale ammortamento operato con compensazione dell'importo assegnato alla Parte Mutuataria sulla base del Contratto di Risparmio Edilizio, sarebbe stato remunerato dal giorno dell'assegnazione con un tasso di interesse fisso del 4,25% nominale annuo (TAEG/ISC indicato nel documento di sintesi pari al 5,03%);
- che, ai sensi dei punti 3.3 e 5.3 del contratto, la data di assegnazione del risparmio edilizio veniva presunta al 01/06/2020 mentre la durata del mutuo veniva stabilita ex art. 5.4 in circa 30 anni;
- che il contratto di mutuo ██████████ prevedeva un rapporto contrattuale complesso, che si articola nella concessione di un "mutuo immediato" (1° rapporto) che servirà a finanziare un piano di risparmio "edilizio di diritto tedesco" (2° rapporto), e in un "mutuo da assegnazione" (3° rapporto), il cui importo è pari alla differenza tra l'importo risparmiato e quello necessario per estinguere il mutuo immediato;
- che alcun contratto di risparmio le era mai stato consegnato né in sede di stipula né a seguito delle richieste stragiudiziali (vedasi diffida a firma Avv. Florindi del 26/10/20) e che dall'esame dell'unico documento sottoscritto (contratto di mutuo) in data 6/07/2005 non era possibile evincere le condizioni del contratto di risparmio edilizio.
- che detto contratto di mutuo è affetto dalle gravi nullità che di seguito si riportano:
  1. nullità parziale per violazione degli artt. 1322, 1325, 1346 c.c., in materia di meritevolezza e indeterminatezza dell'oggetto;

Il contratto di risparmio edilizio prevede il versamento di quote mensili di risparmio edilizio pari ad € 178,50 fino ad una data NON DEFINITA, MA A DISCREZIONE DELLA MUTUANTE (come risulta dall'art. 5.3 del contratto di mutuo fondiario), senza che fosse pattuito/previsto il tasso di interesse a favore dei mutuatari/risparmiatori.

In pratica fino ad una data non pattuita, PRESUMIBILMENTE ENTRO IL 01/06/2020 - il mutuatario doveva versare alla ██████████ una quota mensile da € 178,50 a titolo di risparmio edilizio e pagare anche gli interessi sull'importo di € 100.000,00 che aveva ricevuto come "mutuo immediato" senza poter corrispondere quote di ammortamento del mutuo (art. 5.1).Prevedeva altresì una totale discrezione della ██████████ di non assegnare il Contratto di Risparmio Edilizio, di esigere i propri (indefiniti) crediti e di compensare gli stessi con il risparmio edilizio accumulato dalla Mutuataria.

**a) Indeterminatezza delle condizioni relative al tasso d'interesse sul risparmio edilizio**

A seguito dell'avvenuta assegnazione dell'importo risparmiato dalla parte mutuataria sulla base del contratto di Risparmio Edilizio, l'ammortamento dell'importo residuo del mutuo sarebbe avvenuto in rate mensili.

L'assegnazione del Contratto di Risparmio Edilizio avverrà presumibilmente in data 01.06.2020.

**L'indicazione di tale data si basa su una prognosi che non vincola in nessun modo la [REDACTED] e dalla quale non può essere fatta derivare alcuna pretesa. (giusto art 5.3)**

Tale clausola implica l'assoluta discrezione della [REDACTED] di assegnare il Contratto di Risparmio Edilizio "presumibilmente" in data 1° giugno 2020.

L'oggetto del contratto, a motivo della palese indeterminatezza della sua durata in termini di composizione temporale tra versamento dei soli interessi con tasso predefinito al 3,75% e accumulo di risparmio senza alcuna indicazione del tasso sulle somme risparmiate, risulta indeterminato ed indeterminabile.

Inoltre, l'indeterminatezza della durata dell'assegnazione del contratto di risparmio edilizio implica l'assoluta discrezione della [REDACTED] di assegnare il Contratto di Risparmio Edilizio "presumibilmente" in data 1° giugno 2020.

Vi è di più, la perfetta coincidenza della rata totale pari ad € 491,00 circa sia nella c.d. prima fase che nella c. d. seconda fase lascia intendere che ciò che viene destinato a quota di risparmio in realtà sia una quota capitale restituita.

Ed è in tal senso che il mutuatario intende obbligarsi e giammai la [REDACTED] avrebbe accettato la restituzione di quote mensili senza abbattere il capitale mutuato ma accumulando risparmi ad un tasso di interesse ignoto e comunque inferiore (e per di più soggetto a ritenuta fiscale) a quello preteso dalla [REDACTED] per remunerare il capitale prestato.

L'impianto contrattuale si ritiene risulti ingannevole nella forma e non meritevole di tutela ex art. 1322 c.c.

**Va sottolineato che la Banca NON ha allegato al contratto, il piano dettagliato di rimborso del mutuo, che rispondesse agli indicati criteri di restituzione.**

In tal modo, la Banca NON ha permesso alla Parte Mutuataria di avere consapevolezza della oggettiva e dettagliata composizione in termini numerici dei singoli esborsi mensili, specie con riferimento alla c.d. "seconda fase" e della precisa distribuzione temporale degli stessi. **La mancata allegazione da parte della Banca del piano di restituzione del mutuo, e la genericità delle previsioni contrattuali relative alla futura evoluzione del piano finanziario di rimborso, evidenziano la presenza di un profilo di indeterminatezza del contratto di mutuo, con possibile violazione anche sotto questo profilo, in particolare dell'art. 1346 c.c. ma anche del comma 4 dell'art. 117 tub.**

Non va peraltro sottaciuto che il mutuatario non poteva avere alcun interesse a indebitarsi al tasso del 3,75% nominale e contestualmente accumulare risparmio per estinguere il medesimo debito al tasso marcatamente inferiore (determinabile addirittura dal perito di parte dott. Baccile – giusto prospetto 2 della perizia - pari allo 1,75% annuo lordo, sulla base delle riferite informazioni desumibili dai flussi finanziari previsti contrattualmente).

Tale incomprensibile architettura contrattuale, se fosse stata illustrata in detti esatti termini, non avrebbe registrato il suo consenso, in quanto certamente penalizzante;

**a) Vantaggio occulto del mutuo [REDACTED] nel caso di specie**

Il complessivo differenziale di interessi imposto dalla mutuante alla mutuataria (a motivo della descritta pattuizione di un tan passivo fisso sul mutuo erogato di € 100.000,00 pari al 3,75% con capitalizzazione mensile, a fronte di un TAN attivo fisso sulle rate di risparmio edilizio determinabile ex-ante (con i riferiti criteri empirici) pari allo 1,35% lordo (corrispondente ad un tan al netto della

ritenuta fiscale pari allo 0,986%) e con capitalizzazione annuale, può configurarsi come illegittimo “costo occulto” che incide sulla complessiva onerosità pattizia (in termini di taeg/isc) dell’operazione; Ne consegue che, già sotto questo profilo, il costo occulto imposto dalla Banca alla Parte Mutuataria in forza della descritta architettura contrattuale, è quantificabile prudenzialmente al momento della stipula contrattuale almeno pari ad € 4.880,31 = (€ 7.321,99 - € 2.441,68), con imputazione effettuata nel calcolo del TAEG/ISC pattizio del mutuo di assegnazione nel PROSPETTO N. 4) alla data dell’assegnazione del contratto di risparmio edilizio ipotizzata al 01/06/2020, di un TAEG pari al 5,539% ben più elevato rispetto al TAEG espresso in contratto pari al 5,03%.

È indiscutibile che per la parte mutuataria (anche nell’eventualità di parità di tassi attivi e passivi, senza alcuna ritenuta fiscale sui primi), sarebbe stato senz’altro più conveniente destinare le proprie risorse finanziarie disponibili all’abbattimento del debito in linea capitale del mutuo fondiario, con conseguente immediata riduzione della base di calcolo degli interessi passivi dovuti al tasso del 3,75% per i primi 178 mesi e del 4,25% per i successivi 182 mesi.

### **Indeterminatezza della durata del contratto nonché della prestazione del mutuatario**

L’unica data relativa alla durata del mutuo immediato è ravvisabile negli artt. 3.1 e 5; in effetti in essi si desume che la durata del contratto di mutuo immediato è stata PRESUNTA in circa 15 anni fino al 01/06/2020, mentre la durata di tutta l’operazione è stata stabilita in CIRCA 30 anni (art 5.4). La durata del mutuo immediato è stata pattuita a totale discrezione della mutuante con possibilità per la stessa di assicurarsi un vantaggio a titolo di interessi, senza permettere alla mutuataria di diminuire il capitale sul quale calcolarli.

In sostanza, quindi, al momento dell’assegnazione del contratto non vi è alcuna erogazione di somma, ma solo un mutamento del tasso e l’inizio dell’ammortamento. Alla luce di tali elementi di fatto, è inevitabile ritenere che le somme formalmente pagate come risparmio siano in realtà quote di ammortamento del mutuo immediato, e proprio per questo fine vengono infatti utilizzate al momento dell’assegnazione, solo che l’ammortamento non avviene tempo per tempo e il mutuatario, per un considerevole periodo stimato nel caso di specie in circa 15 anni, continua a pagare gli interessi sull’intera somma erogata.

Da ciò deriva che la banca, pur accantonando quote di ammortamento e garantendosi così il rimborso, non ammortizza il mutuo e continua per anni ad incassare interessi ben maggiori rispetto a quelli cui avrebbe diritto in caso di ammortamento. Va altresì sottolineato che la Banca NON ha allegato al contratto, il piano dettagliato di rimborso del mutuo, che rispondeva agli indicati criteri di restituzione. In tal modo, la Banca NON ha permesso alla Parte Mutuataria di avere consapevolezza della oggettiva e dettagliata composizione in termini numerici dei singoli esborsi mensili, specie con riferimento alla c.d. “seconda fase, e della precisa distribuzione temporale degli stessi. La mancata allegazione da parte della Banca del piano di restituzione del mutuo, e la genericità delle previsioni contrattuali relative alla futura evoluzione del piano finanziario di rimborso, evidenziano la presenza di un profilo di indeterminatezza del contratto di mutuo, con possibile violazione anche sotto questo profilo, in particolare dell’art. 1346 c.c. ma anche del comma 4° dell’art. 117 tub.

Come si evince dai decreti ministeriali, i tassi dei mutui praticati nel medesimo periodo dalle altre banche sarebbero stati molto più vantaggiosi! La formale qualificazione in termini di rate di risparmio è decettiva e non consente, al mutuatario, almeno a prima lettura, di rendersi conto che egli in realtà paga un ammortamento che non viene contabilizzato.

Palese poi è la violazione del canone legale di chiarezza e comprensibilità per le clausole scritte proposte al consumatore, ai sensi dell’art. 35, d.lgs. 206/2005. A ciò si deve aggiungere la già evidenziata indeterminatezza dell’individuazione del momento dell’assegnazione, che sembra

rimessa alla volontà della banca, la quale potrebbe determinare una cifra di valutazione diversa da 33 o posticipare l'assegnazione per l'insufficienza dei fondi. Tale incertezza comporta a sua volta incertezza circa la durata del mutuo immediato e quindi relativamente al periodo di pagamento delle rate imputate a soli interessi e di applicazione del tasso più alto.

La clausola in esame, quindi, è caratterizzata da una causa illecita, da un linguaggio ingannevole, da una sproporzione tra le obbligazioni delle parti, da irragionevolezza circa la misura degli interessi e da indeterminatezza circa il momento dell'assegnazione.

Alla luce di ciò, non si ravvisa alcun interesse meritevole di tutela giuridica nella clausola che prevede il pagamento di una somma mensile qualificata come rata di risparmio, per tutto il periodo indefinito fino all'assegnazione.

## **2. Nullità parziale del contratto per violazione degli artt. 1325, 1346, 1283, 1284 c.c., art. 117 IV comma del D.Lgs 1.9.1993 n. 385 - art. 125 BIS TUB - nonché dell'art. 6 Delibera CICR 9/2/2000 e dell'art. 9 della Delibera Cibr del 04.03.2003.**

L'art.3.3 prevede, per la prima fase, che il tasso di interessi per ogni periodo di blocco dei tassi è il tasso offerto (espresso in punti percentuali per anno) per depositi in Euro per la durata di 12 mesi, pubblicato alla pagina Reuters "EURIBOR 01" (Bruxelles ore 11.00) del giorno di rilevazione del tasso cui viene aggiunto uno scarto pari a 1,75 punti percentuali (centosettantacinque punti base), arrotondato per eccesso al 0,05% successivi, **senza tuttavia prevedere alcuna specificazione in merito a quale sia il parametro Euribor da considerare, cioè se l'"Euribor lettera"(base 365) oppure "l'Euribor denaro" (base 360).**

La Banca, quale operatore qualificato, al quale l'Ordinamento assegna una diligenza superiore a quella ordinaria (Cfr. Art. 26 TUB) e lo considera incaricato di un pubblico servizio (Cfr. Cassazione N° 18706 del 31/10/2012), ha utilizzato a suo esclusivo vantaggio l'asimmetria informativa derivante dall'utilizzo di formule matematiche ed espressioni tecniche (Euribor a 12 mesi, senza indicazione della Base) asintone rispetto alla normativa riferita.

La citata Cassazione N°2072 del 29/1/2013 ammette la pattuizione delle condizioni "*per relationem*" che si realizza anche quando il tasso di interesse è desumibile dal contratto, senza alcun margine di incertezza o di discrezionalità in capo all'istituto mutuante...".

Ma nel caso di specie **l'incertezza è palese poiché la Mutuante non ha inteso specificare se la quotazione Euribor debba essere con base 360 oppure 365 e tra le due diverse quotazioni sussiste una differenza dell'1,3889% facilmente ottenibile quale rapporto tra 5 diviso 360** (ovvero 5 giorni in più di interessi annualmente calcolato allorché il divisore utilizzato è di 360).

b) Il contratto de quo ed in specie nella fase di assegnazione come generalmente accade è determinato col metodo c.d. "alla francese" e sottende un meccanismo di capitalizzazione mensile degli interessi, quindi un meccanismo di anatocismo che non risulta esplicitato dalla parte mutuante e per l'effetto non risulta pattuito.

È evidente, che il regime di capitalizzazione composta comporta un maggior costo per la mutuataria in difetto di una espressa approvazione. La mancata indicazione nel contratto di mutuo del regime applicato impedisce alla mutuataria di esprimere "un consenso informato".

In buona sostanza, a causa della condotta "volontariamente" omissiva della banca, ella non sa effettivamente quali e quante somme si trova a pagare a titolo di interessi.

Ciò comporta **la violazione da parte della Banca dell'art. 117 TUB** che impone, a pena di nullità di indicare per iscritto nei contratti bancari il tasso di interesse applicato e ogni altro prezzo e condizione praticati, inclusi, per i contratti di credito, gli eventuali oneri in caso di mora.

**L'ammontare dei maggiori interessi derivanti dal regime di capitalizzazione composta infrannuale** implicita nel piano di ammortamento alla francese è stato ricalcolato dal Dott. Baccile – giusto prospetto 5- in misura pari ad € 14.818,67 in riferimento all'intera durata del rapporto.

Il contratto de quo, oltre a non indicare la periodicità di capitalizzazione (mensile) degli interessi, NON esprime neppure il Tasso Annuo Effettivo (TAE), ovvero il tasso di interesse che tiene conto della corresponsione infrannuale (mensile), implicante la capitalizzazione parimenti infrannuale (mensile) degli interessi.

Dal che ne deriva un'ulteriore violazione dell'art. 1283 c.c. e della inequivocabile prescrizione dell'art. 6 della citata Delibera CICR del 09.02.2000 (la quale recita "NEI CASI IN CUI E' PREVISTA UNA CAPITALIZZAZIONE INFRANNUALE VIENE INOLTRE INDICATO IL VALORE DEL TASSO, RAPPORATO SU BASE ANNUA, TENENDO CONTO DEGLI EFFETTI DELLA CAPITALIZZAZIONE), oltre che la palese violazione dell'art. 117, comma 4 del TUB e dell'articolo 1284 c.c. il quale fa riferimento al tasso Effettivo piuttosto che al tasso nominale (sul punto si richiama quanto esplicitato dal Dott. Baccile).

Il Tasso Annuo Effettivo si calcola applicando la seguente formula matematica:

$i = [(1 + J / K)^k - 1]$ , dove "i" rappresenta il tasso annuo effettivo, "J" rappresenta il tasso annuo nominale e "k" rappresenta il numero delle capitalizzazioni per anno.

Dal che ne deriva una evidente violazione dell'art. 1283 c.c. e della inequivocabile prescrizione dell'art. 6 della citata Delibera CICR del 09.02.2000, dell'art. 117, comma 4 del TUB e dell'articolo 1284 c.c. il quale fa riferimento al tasso Effettivo piuttosto che al tasso nominale.

Nel contratto di finanziamento non risulta indicato in maniera corretta il TAEG/ISC.

Il TAEG risulta espresso nel contratto nella perizia di parte in misura maggiore sia nel mutuo immediato che nel mutuo da assegnazione.

In particolare, il TAEG del mutuo da assegnazione è stato ricalcolato in misura pari al 4,625% maggiore del 4,33 indicato in contratto mentre per il mutuo da assegnazione in misura del 5,539 rispetto al 5,03.

### **3) Nullità parziale del contratto di mutuo fondiario per violazione della L. 108/96**

Il perito di parte considerando il tasso soglia vigente il 3 trimestre 2005 per i mutui con garanzia reale a tasso variabile pari al 5,790% ha riscontrato la violazione della L. 108/96 considerando il rimborso del capitale mutuato mantenendo ferme le altre previsioni contrattuali concernenti il tasso di interesse e l'importo delle singole rate mensili ed il costo occulto derivante dall'architettura del contratto (alla luce delle motivazioni espresse nel presente atto) – giusto prospetto 5bis della perizia di parte. In effetti il TAEG è risultato pari al 6,128%.

Tanto premesso, l'attrice ha insistito per l'accoglimento della domanda con il favore delle spese.

\*

\_\_\_\_\_ è costituita in giudizio e ha contestato il fondamento dell'avversa domanda eccependo, in via preliminare, la prescrizione del diritto al risarcimento del danno e alla restituzione dell'indebito ex art. 2033 c.c. per decorrenza del termine decennale di prescrizione. Nel merito, rilevando l'assoluta falsità delle circostanze riportate da controparte secondo cui all'attrice e al suo legale non sarebbe mai stata consegnata la copia del contratto di risparmio del credito o reso noto il tasso di interesse attivo. A tale fine ha allegato documentazione comprovante la consegna.

Con riguardo alla data d'erogazione del mutuo d'assegnazione (e di contestuale estinzione del finanziamento immediato), ha evidenziato che la stessa risulta espressamente pattuita in contratto [cfr. doc. 3]: Questa data non era, però, fissa, in quanto poteva variare in base alle decisioni di risparmio della ██████████, la quale – nel corso del rapporto – poteva decidere di risparmiare di più o di meno di quanto pattuito originariamente, come espressamente indicato nel contratto di Risparmio edilizio [doc. 2]:

Proprio per tenere conto di tale libertà della cliente, nelle Condizioni Generali è stato minuziosamente pattuito il procedimento per determinare una data d'assegnazione anche per l'ipotesi in cui il piano d'accumulo fosse variato, in aumento o in diminuzione, per scelta della ██████████ (se, infatti, il piano di accumulo non fosse variato, la data d'assegnazione sarebbe rimasta quella pattuita del 1/6/2020):

l'art. 4, c. 2, lett. a) stabilisce che la valutazione sull'assegnazione dei mutui di risparmio edilizio avviene sulla base di un fattore di valutazione e l'art. 4, c. 2, lett. b) indica la formula matematica da utilizzare per determinare la cifra di *valutazione*:

Il *fattore di valutazione*, invece, è pattuito all'art. 1, c. 4, in relazione a quanto disposto all'art. 11, n. 1) delle medesime Condizioni Generali, in base al tasso d'interesse concordato per il mutuo d'assegnazione.

L'art. 11 delle Condizioni generali ribadisce tali fattori di valutazione:

Nel nostro caso, al tasso d'interesse pattuito per il futuro mutuo d'assegnazione (4,25%), corrispondeva un fattore di valutazione di 35; Il mutuo d'assegnazione viene erogato quando la cifra di valutazione (calcolata con la formula predetta) raggiunge il numero convenzionalmente pattuito di 33. Si veda art. 4, lett. c) del Risparmio edilizio [cfr. doc. 2].

La cifra di valutazione è stata sempre comunicata alla sig. Floris nei rendiconti periodici inviatile [cfr. doc. 2 attrice]:

Dai rendiconti si evince anche come la cifra di valutazione aumentasse nel tempo in base al risparmio accantonato dalla ██████████ e in base agli interessi attivi (1,5%) accreditati sulle somme accantonate.

Si ribadisce che la durata del finanziamento immediato (e la conseguente data di erogazione del mutuo sostitutivo: cd. mutuo d'assegnazione) era stata pattuita nel 1/6/2020, ovviamente sul presupposto del rispetto delle rate di accumulo da parte della sig. Floris.

L'attrice, tuttavia, contesta il fatto che tale data fosse presunta e, quindi, indeterminata.

Abbiamo già dimostrato come essa fosse determinabile sulla base di una procedura precisa e indicata in contratto. A ogni buon conto, anche se la data fosse stata puramente indicativa, la domanda di nullità del mutuo è infondata, in quanto l'art. 1183, c. 1, seconda parte, cc prevede che, se il termine della prestazione non è determinato, questo può essere fissato dal giudice.

Riguardo alla eccezione di nullità parziale, per violazione del principio di meritevolezza, va ricordato a controparte che l'art. 1322 cc si applica solo ai contratti atipici e non già a quelli tipici.

Il contratto di risparmio edilizio è un contratto tipico, in quanto: è disciplinato dalla Legge tedesca sulle Casse di Risparmio (L. 16/11/1972), che si produce in traduzione asseverata [doc. 8] e che le parti – in forza della Convenzione di Roma 80/934/CEE – hanno deciso di applicare ai loro rapporti [cfr. doc. 2].

Pertanto, il contratto di Risparmio edilizio è un contratto tipico perché disciplinato da una legge scelta dalle parti in base alla Convenzione di Roma;

In conclusione, la data d'assegnazione dei contratti ██████████ è:

- determinata (per l'ipotesi in cui il ritmo d'accumulo non vari rispetto a quanto pattuito in contratto);
- determinabile (per l'ipotesi in cui esso vari in base a scelte autonome della cliente);

come riconosciuto da tutta la giurisprudenza, che, sino a oggi, s'è occupata del tema [doc. 7]: Trib. Santa Maria Capua Vetere, sent. N. 1237/2019 a pag. 2 e ss.; Corte App. Roma, sent. N. 4866/2020 a pag. 4 ss; Trib. Lucca, sent. N. 961/2020 a pag. 3 par. 1; Trib. Bolzano, sent. N. 992/2020 a pag. 3, 4; Trib. Palermo, sent. N. 260/2021 a pag. 6 e 7; Trib. Roma, sent. N. 4901/2021 a pag. 5 ss.; Trib. Roma, sent. N. 7837/2021 pag. 9 ss.; Trib. Roma, sent. N. 10122/2021 a pag. 8; Trib. Milano, sent. 2167/2019 Trib. Roma, sent. N. 1035/2021 a pag. 2 penultimo cpv.; Corte App. Roma G.R. Pres. Maffei sent. N. 5815/2021 a pag. 9, 6° cpv.; Trib. Roma GU dr.ssa Centofanti sent. N. 18259/2021 a pag. 5/6; Trib. Roma GU dr. Carlomagno sent. N. 77-2022 a pag. 4 e 5.

In ordine alla convenienza economica di un contratto, non è tema sul quale si può chiedere a un Giudice d'esprimersi, poiché tale aspetto è lasciato alla libera determinazione insindacabile delle parti (art. 1322, c. 1, cc)1. Peraltro, l'attrice dimentica di riferire, *pro domo sua*, che i finanziamenti concessi in quel periodo dal sistema bancario (luglio 2005) avevano un tasso medio di quasi tre volte maggiore (9,90%) rispetto al tasso del finanziamento immediato (3,75%) e del mutuo immediato (4,25%).

Il contratto di finanziamento immediato contiene la specificazione di ogni elemento economico necessario a determinare con certezza le obbligazioni della [redacted], la quale – nel lamentarsi che non sarebbe stato allegato al contratto un piano d'ammortamento (pag. 8 citazione) – dimentica che esso non è elemento essenziale di un contratto di mutuo, tanto è vero che ella non indica quale norma lo imporrebbe come obbligatorio (Cass., 26/6/2020, n. 12922 «*Il piano di ammortamento non è un elemento essenziale ai fini della validità del contratto ... Né può dirsi che la redazione di un simile atto sia indispensabile per ritenere i requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità delle somme mutate*»; Cass., 8/11/2017, n. 26426 «*la produzione del piano di ammortamento non costituisce elemento indefettibile della prova del residuo credito da mutuo*»; Trib. Bologna, 18/6/2019, n. 1428).

I contratti stipulati dalle parti – contrariamente a quanto affermato dalla difesa avversaria (pag. 9- 11 citazione), che inventa tassi d'interesse mai pattuiti e che propone conteggi in contrasto tra loro – non hanno alcun costo occulto e sono assolutamente chiari e comprensibili:

- Contratto risparmio edilizio: 1,5% (attivo per la cliente);
- Finanziamento immediato:

o sino al 30/4/2006: 3,75% (passivo per la cliente);

o dopo il 30/4/2006: euribor 12 mesi + 1,75% (passivo per la cliente);

Mutuo d'assegnazione: 4,25% (passivo per la cliente)

L'attrice (pag. 14 citazione) sostiene che l'Euribor sarebbe indeterminato in quanto non è stato specificato se esso fosse *Euribor 365* o *Euribor 360*.

L'attrice sbaglia in quanto l'Euribor – come definito dall'European Banking Federation (EBF) – era Euribor 360 per definizione (<https://www.emmi-benchmarks.eu/globalassets/documents/pdf/euribor/d0016b-2019-benchmark-determination-methodology-for-euribor.pdf>):

Peraltro, le parti hanno pattuito di fare riferimento all'Euribor pubblicato sulla pagina Reuters "EURIBOR 01" delle ore 11.00 Bruxelles ed era, quindi, determinabile senza incertezza alcuna, tanto che viene utilizzato anche nel testo delle Leggi della Repubblica italiana.

L'attrice (pagg. 20-21 citazione) lamenta la mancata indicazione in contratto del TAE, che – a suo dire – renderebbe chiaro alla cliente il fenomeno anatocistico occultato nel mutuo.

In realtà, il TAEG indicato in contratto comprende già il TAE, con l'aggiunta delle spese e, quindi, come si dice: *“nel tanto ci sta il poco”*:

Peraltro, il TAE va indicato solo in caso di capitalizzazione degli interessi (ovverosia nei contratti di apertura di credito in conto corrente) e non nei mutui, ove non sussiste alcun fenomeno di capitalizzazione, ma semmai di pagamento infra-annuale delle rate. La delibera CICR 9/2/2000 non si applica ai mutui (App. Torino, 5/5/2020, n. 464), ai quali si applica l'obbligo di indicazione del TAEG/ISC, come da Delibera CICR 4/3/2003 e conseguenti norme di Trasparenza di Bankitalia (Istruzioni di Vigilanza, Titolo X, cap. I, sez. II, par. 9):

L'attrice afferma apoditticamente che il TAEG del finanziamento immediato e di quello del mutuo d'assegnazione sarebbero inferiori a quelli ricalcolati dal proprio CTP, ma non spiega per quale motivo. Sul mutuo d'assegnazione, peraltro, l'attrice non ha interesse ad agire.

L'attrice, peraltro, non avanza alcuna domanda discendente da tale presunta difformità, forse rammentando il fatto che l'art. 125-bis TUB è entrato in vigore solo nel 2010, mentre il contratto è del 2005.

L'attrice (seguendo il proprio CTP) sbaglia nell'individuare la soglia d'usura, in quanto prende a riferimento quella dei mutui a tasso variabile con garanzia reale (pag. 22 citazione).

L'errore è luminoso, come statuito da decine di sentenze riguardanti il prefinanziamento immediato ██████████, i mutui immediati sono dei prefinanziamenti *bullet* (con pagamento di rate di soli interessi), che rientrano, quindi, nella categoria *“altri finanziamenti alle famiglie effettuati dalla banche”*, con TEGM 9,90% e soglia d'usura del 14,85%.

Ciò è confermato dalle Istruzioni di Banca d'Italia *pro tempore* vigenti (Istruzioni dicembre 2002):

*“Cat. 8: ... Tale categoria ha carattere residuale; vi rientrano pertanto tutte le forme di finanziamento che non siano riconducibili ad una delle categorie precedenti”* (pag. 7);

*“I prefinanziamenti, cioè i finanziamenti che si configurano come autonome operazioni di prestito... in attesa della concessione di finanziamenti a rimborso rateale ... vanno segnalati nella categoria di operazioni relativa alla forma tecnica utilizzata ... Cat. 8 nel caso di prefinanziamenti sui mutui”* (pag. 8);

*“Cat. 7, Mutui – Rientrano in tale categoria di rilevazione i finanziamenti ... che ... (c) prevedano il rimborso tramite il pagamento di rate comprensive di capitale e interessi”* (pag. 7) – ma il prefinanziamento non prevede rate di capitale e interessi, ma esclusivamente d'interessi.

Peraltro, l'attrice si contraddice vistosamente, in quanto a pag. 21 afferma che il TAEG del finanziamento immediato sarebbe pari al 4,625% (mentre in realtà è il 4,33%) mentre, a pag. 22, afferma che tale TAEG sarebbe pari al 6,128%:

In caso di dichiarazione di nullità del contratto di finanziamento immediato, il capitale residuo sarà comunque dovuto e ██████████, in ipotesi di dichiarata nullità, ne chiede il pagamento alla ██████████.

Tanto premesso, ha concluso come in epigrafe.

\*

La causa - istruita con produzioni documentali - è stata rinviata all'udienza del 29.01.2026 per la discussione e la lettura del dispositivo e della motivazione ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. c.p.c.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è parzialmente fondata.

Come è noto, il contratto di risparmio edilizio è un negozio di origine tedesca costituito dalla combinazione di più rapporti contrattuali tipici: il contratto di risparmio edilizio, che è assimilabile a un contratto di deposito (art. 1834 cc), il mutuo di assegnazione, che è un mutuo fondiario con ammortamento (art 1813 ss.) e il contratto di mutuo immediato, che è un prestito senza ammortamento.

Con tale contratto, il cliente si impegna ad effettuare versamenti mensili per un periodo di tempo determinato, al fine di accumulare risparmi per l'acquisto di una unità abitativa. Le somme risparmiate producono interessi attivi che il cliente si impegna a non utilizzare, se non dopo la fase di accumulo, per accedere alla successiva fase di assegnazione nell'ambito della quale, al raggiungimento di un determinato ammontare di risparmio accumulato, la banca concede il mutuo per un importo pari alla differenza tra l'importo complessivo definito al momento della stipula del contratto di risparmio edilizio ed il risparmio accumulato.

Al contratto di risparmio edilizio come sopra descritto, per così dire "puro", si è affiancata nel nostro ordinamento una versione c.d. spuria, che prevede l'erogazione di un prestito personale garantito da ipoteca, denominato appunto "mutuo immediato", volto a concedere al risparmiatore la disponibilità immediata della somma necessaria all'acquisto della casa di abitazione.

Nel caso in cui il mutuatario abbia necessità di ottenere l'erogazione anticipata delle somme, l'istituto di credito eroga un finanziamento immediato senza ammortamento, addebitando gli interessi corrispettivi per tutta la durata necessaria ad ottenere l'assegnazione. Si tratta di un prestito personale garantito da ipoteca, che, pur rimanendo distinto dagli altri contratti, ne resta funzionalmente collegato, in quanto destinato ad essere estinto per mezzo della provvista erogata con il mutuo di assegnazione.

In forza di tale pattuizione negoziale, il cliente versa, contestualmente, sia una quota di capitale, in un apposito conto denominato "conto di risparmio edilizio", c.d. fase di accumulo, sia gli interessi debitori calcolati sull'intero importo oggetto di finanziamento immediato.

A tale fase, fa seguito la stipula del c.d. mutuo di assegnazione, che è un contratto di mutuo con ammortamento, che prevede il pagamento di rate periodiche, composte da capitale e interessi, sulla somma che risulta dalla differenza fra l'importo inizialmente erogato e quello accantonato sul conto di risparmio edilizio.

Tanto premesso, nel caso di specie, [REDACTED] ha sottoscritto con la [REDACTED] un contratto di risparmio edilizio con annesso contratto di mutuo immediato.

In relazione alla suddetta operazione economica, l'attrice lamenta, oltre alla mancata consegna e sottoscrizione del contratto di risparmio edilizio, la nullità parziale del contratto di finanziamento immediato per illiceità e immeritevolezza della causa del contratto, l'indeterminatezza delle condizioni contrattuali in esso contenute e l'illegittima applicazione da parte dell'istituto di credito di tassi d'interesse usurari, anatocismo e capitalizzazione illecita, l'assenza di chiarezza e trasparenza dell'intera operazione economica, la quale presenterebbe dei costi occulti a danno del cliente.

Ha pertanto chiesto accertarsi gli effettivi rapporti di dare e avere tra le parti, con richiesta di ripetizione delle somme indebitamente corrisposte e risarcimento del danno.

- **Eccezione di prescrizione.**

Preliminarmente, deve essere esaminata l'eccezione di prescrizione della domanda di restituzione dell'indebitato e di risarcimento del danno formulate dalla società convenuta.

La [REDACTED] eccepisce la prescrizione della domanda di risarcimento del danno, a causa della decorrenza del termine decennale dalla sottoscrizione del contratto (6/7/2005), assumendo che l'azione si sarebbe prescritta il 6/7/2015. Eccepisce altresì la prescrizione della domanda di ripetizione d'indebitato (art. 2033 cc) per tutte le somme pagate dalla [REDACTED] nel decennio anteriore alla notifica della citazione (anteriori al 11/2/2012).

Le eccezioni, da ritenersi infondate, devono essere rigettate.

Costituisce orientamento granitico della giurisprudenza che il termine prescrizione di 10 anni, dell'azione di ripetizione dell'indebitato delle somme pagate in forza di un contratto di mutuo, inizia a decorrere solo dal momento della chiusura del rapporto.

La Corte di Cassazione ha infatti più volte evidenziato il carattere "unitario" del rapporto di mutuo, precisando che la divisione dell'obbligo restitutorio in rate non fa dei singoli pagamenti dei rapporti giuridici autonomi da cui poter far decorrere i termini prescrizione (*Sez. 3 - , Ordinanza n. 4232 del 10/02/2023; Cass. n. 18951/8.8.2013; Cass. n. 17798/30/08/2011; Cass. n. 10127/14.5.2005; Cass., n. 2262/9.4.1984*).

È pacifico, infatti, che essendo il mutuo un contratto di durata, in cui l'obbligo di restituzione del capitale è differito nel tempo, i singoli ratei non costituiscono autonome e distinte obbligazioni, bensì l'adempimento frazionato di un'unica obbligazione. Ne consegue che la prescrizione decennale, applicabile al caso in esame, non può che decorrere dalla scadenza dell'ultimo rateo previsto nel piano di ammortamento e, perciò, dal giorno successivo alla data di scadenza per il pagamento dell'ultima rata del mutuo".

Nel caso di specie, il rapporto di mutuo si è concluso, per stessa ammissione della convenuta, nel 2020, con la conseguenza che alcuna prescrizione appare maturata.

Medesimo ragionamento deve farsi con riguardo alla domanda di risarcimento del danno, nel quale il dies a quo decorre solo dal momento della conclusione del contratto.

Le eccezioni di prescrizione devono essere pertanto rigettate.

\*

Nel merito, si osserva quanto segue.

- **Mancata consegna e sottoscrizione del contratto di risparmio edilizio**

In primo luogo, l'attrice lamenta la mancata consegna del contratto di risparmio edilizio, le cui condizioni contrattuali le sarebbero state taciute dalla banca.

Le censure sollevate risultano documentalmente smentite. Il contratto di risparmio edilizio, prodotto in causa dalla convenuta, risulta dalla [REDACTED] debitamente sottoscritto e la firma non è stata disconosciuta. È evidente che il contratto si è ritualmente perfezionato e che l'attrice ne ha ricevuto copia, come per altro da essa sottoscritto. Inoltre, dall'esame dello stesso, è possibile evincere anche l'esatta percentuale del tasso d'interesse attivo, pari a 1,50%, al quale le parti si sono vincolate.

Non ha trovato pertanto alcun fondamento in causa l'eccezione secondo cui la Banca non avrebbe mai comunicato il tasso d'interesse attivo relativo alla c.d. fase di accumulo, che risulta invece esattamente determinato e comunicato.

- **nullità del contratto**

Riguardo alla fattispecie contrattuale in esame, dall'esame dei documenti prodotti appare evidente che le parti hanno inteso realizzare una complessa operazione negoziale che consta di: "un contratto di risparmio edilizio", consistente essenzialmente in un piano di accumulo del risparmio e in un "mutuo immediato" di euro 100.000,00.

Tale complessa operazione, finalizzata alla sottoscrizione di un mutuo di assegnazione, di fatto non si è mai conclusa, a causa dell'irregolare andamento del prestito immediato sottoscritto tra le parti.

Dai documenti prodotti, si evince che la ██████████ ha sottoscritto con ██████████ seguenti atti:

1) contratto di risparmio edilizio n. ██████████ (richiamato nella premessa del "mutuo immediato") in virtù del quale si è obbligata a versare quote mensili di risparmio edilizio, pari a euro 178,00, con facoltà di accedere, ad avvenuta assegnazione della somma risparmiata, a un mutuo fondiario a tasso fisso per un importo pari alla differenza tra la somma di risparmio edilizio sottoscritta e l'importo risparmiato sino all'assegnazione;

2) contratto di finanziamento, denominato mutuo immediato, dell'importo di euro 100.000,00, al tasso del 3.75% fino al 30/04/2006 e, dopo il 30/4/2006, al tasso euribor 12 mesi + 1,75% (passivo per la cliente), con arrotondamento per eccesso all'0,05%;

3) atto unilaterale di assenso all'iscrizione di ipoteca a garanzia del prestito;

Premesso che il contratto di risparmio edilizio, nella sua versione spuria, costituisce un contratto atipico rispetto alla fattispecie originaria di matrice tedesca, come tale soggetto al controllo di meritevolezza di cui all'art. 1322 c.c., da eseguirsi alla luce della causa concreta che il contratto mira a perseguire, si ritiene che, nel caso in esame, non possa parlarsi di immeritevolezza della fattispecie negoziale.

Si richiama sul punto l'orientamento consolidato per cui: "La causa, quale elemento essenziale del contratto, non deve essere intesa come mera ed astratta funzione economico sociale del negozio bensì come sintesi degli interessi reali che il contratto è diretto a realizzare, e cioè come funzione individuale del singolo, specifico contratto, a prescindere dal singolo stereotipo contrattuale astratto, fermo restando che detta sintesi deve riguardare la dinamica contrattuale e non la mera volontà delle parti" (e v. per tutte Cass. 10490/2006).

Nel caso di specie, lo schema contrattuale scelto dalle parti deve ritenersi perfettamente legittimo e meritevole di tutela, in ragione del fatto che, pur avendo un'architettura complessa, costituita dal collegamento di più contratti, distinti e autonomi tra loro, mira a realizzare uno scopo meritevole di tutela, rappresentato da un'operazione di finanziamento finalizzata a consentire l'acquisto di un'abitazione.

Si ritiene, pertanto, di condividere, l'orientamento maggioritario della giurisprudenza, secondo cui: «In relazione al contratto di risparmio edilizio c.d. spurio la causa concreta complessiva dell'operazione è quella che comunemente si associa al contratto di mutuo, cioè lo scambio tra un servizio di finanziamento sostenibile e il pagamento di un corrispettivo in forma di interessi, ma con particolarità operative che si estrinsecano in tre negozi collegati. Questi ultimi sono adeguati e proporzionati al perseguimento dello scopo unitario dell'operazione».

Deve escludersi, pertanto, la nullità del contratto di risparmio edilizio con promessa di mutuo di assegnazione, per immeritevolezza degli interessi perseguiti, *in quanto il complesso negozio non risulta privo di causa o indeterminato nell'oggetto, non essendo ravvisabile alcuna immeritevolezza di tutela dello scopo perseguito dalle parti e trovando, al contrario, puntuale determinazione le*

*condizioni economiche applicate nelle diverse fasi dell'operazione. (Tribunale Di Roma, sentenza n. 5625/2024)*

\*

Con riguardo invece agli ulteriori profili di illegittimità del contratto di mutuo immediato denunciati dall'attrice, è necessario analizzare una per una le singole contestazioni sollevate.

- **indeterminatezza della data di assegnazione del contratto;**

A detta dell'attrice, la data di assegnazione sarebbe indeterminata, in quanto rimessa alla volontà della banca, la quale potrebbe, a sua discrezione, posticipare l'assegnazione per l'insufficienza dei fondi. Tale incertezza comporterebbe, a sua volta, incertezza circa la durata del mutuo immediato e quindi relativamente al periodo di pagamento delle rate imputate a soli interessi e di applicazione del tasso più alto.

La censura è infondata.

Preliminarmente, appare opportuno osservare che il termine di adempimento di un'obbligazione non costituisce un elemento costitutivo della fattispecie negoziale, previsto a pena di nullità del contratto.

L'art. 1183, 2 comma, c.c. stabilisce che «*se non è determinato il tempo in cui la prestazione deve essere eseguita, il creditore può esigerla immediatamente. Se il termine per l'adempimento è rimesso alla volontà del debitore, spetta ugualmente al giudice di stabilirlo secondo le circostanze; se è rimesso alla volontà del creditore, il termine può essere fissato su istanza del debitore che intende liberarsi*».

L'eventuale mancanza o incertezza del termine può infatti essere integrata dal giudice, su istanza della parte che ne faccia richiesta: *“Poiché la data per l'adempimento delle rispettive prestazioni sinallagmatiche non è requisito essenziale (art. 1325 cod. civ.) di un contratto, l'impossibilità del rispetto di essa - per esser già scaduta al momento della sua fissazione - è equiparabile alla sua mancanza fin dall'origine, e perciò non determina la nullità (artt. 1418 e 1346 cod. civ.) del contratto per impossibilità della prestazione - da intendersi materialmente o giuridicamente - ma l'applicazione della disciplina prevista dall'art. 1183 cod. civ. (Sez. 2, **Sentenza n. 11451 del 18/11/1997**).*

Con riguardo poi al contratto di mutuo, l'art. 1817 c.c. prevede espressamente che “se non è fissato un termine per la restituzione, questo è stabilito dal giudice, avuto riguardo alle circostanze”.

Trattasi di una peculiare ipotesi di eterointegrazione giudiziale del contratto, prevista espressamente dalla legge.

Ne consegue che, anche laddove la durata del contratto dovesse risultare indeterminata, come sostenuto da parte attrice, ciò non potrebbe mai comportare la nullità del contratto.

Nel caso di specie, non solo la durata di assegnazione del mutuo è espressamente indicata, atteso che nel Documento di Sintesi del contratto sottoscritto in data 06.07.2006, alla voce “durata del mutuo” si legge che *“la durata complessiva del mutuo immediato sino all'assegnazione risulta di ca. 15 anni. La durata complessiva del mutuo (mutuo immediato più mutuo da assegnazione) risulta di circa. 30 anni”*, ma è anche espressamente previsto che la data di sottoscrizione del mutuo di assegnazione è fissata presumibilmente nel 01.06.2020.

La circostanza che, nello stesso documento negoziale, sia specificato che *“l'indicazione di tale data si basa su una prognosi che non vincola in nessun modo [redacted], e dalla quale non può essere fatta derivare alcuna pretesa”* non appare sufficiente a escludere la determinatezza e/o determinabilità del contratto, in quanto la durata è espressamente prevista sulla base di alcuni criteri (il regolare

pagamento di tutti i ratei di risparmio, la durata del mutuo richiesto, le somme effettivamente accantonate) così che essa risulta comunque determinabile.

Le condizioni generali del contratto consentono di individuare, attraverso l'utilizzo di una formula matematica, il c.d. di *fattore di valutazione*, in forza del quale viene determinata la data di assegnazione.

L'art. 4, c. 2, lett. a) stabilisce espressamente che la valutazione sull'assegnazione dei mutui di risparmio edilizio avviene sulla base di un fattore di valutazione e l'art. 4, c. 2, lett. b) indica la formula matematica da utilizzare per determinare la cifra di *valutazione*:

Il *fattore di valutazione* è pattuito all'art. 1, c. 4, in relazione a quanto disposto all'art. 11, n. 1) delle medesime Condizioni Generali, in base al tasso d'interesse concordato per il mutuo d'assegnazione.

Nel caso di specie, avendo le parti concordato un tasso d'interesse nella misura del 4,25%, il fattore di valutazione è pari a 35.

Il contratto di risparmio edilizio prevedeva in ogni caso che il mutuo d'assegnazione sarebbe stato comunque erogato quando la cifra di valutazione (calcolata con la formula predetta) avesse raggiunto il numero convenzionalmente pattuito di 33 (art. 4, lett. c).

Pertanto, alla luce delle condizioni contrattuali richiamate e del fatto che la cifra di valutazione è stata sempre comunicata alla ██████████ nei rendiconti periodici inviatili [cfr. doc. 2 attrice], deve escludersi qualsivoglia profilo di nullità per indeterminatezza del contratto, in quanto la data del contratto risultava, se non certa e determinata, quanto meno determinabile.

Ciò in quanto, anche laddove i dati in base ai quali era stata determinata inizialmente la data presunta, avessero subito delle modifiche, non dipendenti dalla banca, ma dal cliente sottoscrittore, la nuova data di assegnazione si sarebbe potuta ricalcolare sulla base della formula matematica in esso contenuta.

- **usurarietà dei Tassi**

A detta dell'attrice, il contratto stipulato tra la ██████████ in data 6/07/2005 sarebbe nullo per violazione della L. 108/96.

La censura è infondata.

Come è noto, ai sensi della L. 108/1996 sull'usura, il Ministero dell'Economia e delle Finanze (in passato il Ministero del Tesoro) individua con decreto i Tassi Effettivi Globali Medi per singole categorie di operazioni bancarie e, a partire da questi, i tassi soglia oltre il quale i tassi devono considerarsi oggettivamente usurari, sempre per categorie omogenee di operazioni.

Tuttavia, la corretta individuazione della categoria omogenea delle operazioni di credito alla quale appartiene il contratto da esaminare, è essenziale per la verifica del superamento della soglia dell'usura.

Nel caso di specie, il contratto di mutuo immediato, sebbene collegato al successivo mutuo di assegnazione, costituisce un negozio autonomo e distinto, la cui peculiarità è data dal fatto che non prevede l'ammortamento, ma il pagamento di soli interessi con restituzione del capitale in un'unica soluzione al termine di scadenza.

Per tale ragione, non è assimilabile ai contratti di mutuo ipotecario, che sulla base delle Istruzioni per la rilevazione dei tassi effettivi globali medi emanate dalla Banca d'Italia e recepite dai decreti ministeriali, sono quei contratti di finanziamento di durata superiore a cinque anni assistiti da garanzia

ipotecaria che prevedono il rimborso del prestito tramite il pagamento di rate comprensive sia di una quota di interessi, che di una quota di capitale.

Il contratto di mutuo immediato, a differenza del mutuo di assegnazione, trattandosi di finanziamento per il quale è escluso l'ammortamento del capitale erogato, essendo previsto il pagamento dei soli interessi corrispettivi e la restituzione del capitale al termine di scadenza, rientra viceversa nella diversa categoria degli altri finanziamenti, nella quale il tasso soglia è notoriamente più alto rispetto a quello dei mutui ipotecari.

Ne consegue che il mutuo immediato, essendo un finanziamento senza ammortamento per il quale sono pagati solamente gli interessi, ancorché garantito da ipoteca, non può essere inquadrato nella voce "mutui" (di cui ai DM) ma piuttosto nella categoria "altri finanziamenti a medio/lungo termine" che raggruppa tutti quei finanziamenti che non rientrano nelle altre categorie, (categoria residuale), e, per l'effetto, la soglia di riferimento è quella dei "crediti personali e altri finanziamenti alle famiglie effettuati dalle banche". Cfr. Tribunale di Roma, sent. n. 7641/2019; Tribunale di Bolzano sent. n. 697/2018.

La censura mossa da parte attrice si fonda pertanto su un'erronea individuazione del tasso soglia previsto per tale categoria di finanziamento.

Il perito di parte ha infatti riscontrato la violazione della L. 108/96 in quanto ha considerato il tasso soglia vigente, al 3 trimestre 2005, per i mutui con garanzia reale a tasso variabile, pari al 5,790%. In effetti il TAEG è risultato pari al 6,128%.

Tuttavia, poiché i mutui immediati, per le ragioni sopra esposte, rientrano nella categoria "*altri finanziamenti alle famiglie effettuati dalle banche*", ai fini della verifica del tasso soglia in materia di usura, dovrà essere considerato non il tasso soglia del 5,790 %, ma quello del 9.23 %, con conseguente esclusione del superamento del tasso soglia nel caso di specie.

La doglianza in punto di usura dei tassi di interesse convenuti non merita pertanto accoglimento.

- **Violazione delle norme in materia di anatocismo e capitalizzazione illecita.**

L'attrice lamenta l'illegittima applicazione di anatocismo e capitalizzazione illecita.

La prima contestazione, peraltro generica, non appare condivisibile per il fatto che, con riguardo all'anatocismo, essa è rivolta alle modalità di ammortamento previste dal contratto di assegnazione, che non è mai stato concluso tra le parti in ragione della risoluzione del contratto di mutuo immediato, e, dall'altro, perché alcun fenomeno di anatocismo è riscontrabile nel c.d. ammortamento alla francese.

Sul punto, deve essere richiamato il principio espresso dalla Suprema Corte, secondo cui: "*con riferimento ai piani di ammortamento "alla francese" standardizzati tradizionali" non si riscontra "un effetto anatocistico vietato se si ha riguardo alla fisiologia dei rapporti di mutuo a restituzione frazionata, riferendosi il divieto ex art. 1283 c.c. (comunque superabile alle condizioni ivi previste) al momento patologico del rapporto, cioè alla pattuizione (anticipata) avente ad oggetto la produzione di interessi su interessi «scaduti» cioè non pagati alla scadenza" in quanto "deve escludersi che la quota di interessi in ciascuna rata sia il risultato di un calcolo che li determini sugli interessi relativi al periodo precedente o che generi a sua volta la produzione di interessi nel periodo successivo. Come osservato dalla Procura Generale, «l'ammortamento alla francese prevede che l'obbligazione per interessi sia calcolata sin da subito sull'intero capitale erogato benché quest'ultimo non sia ancora integralmente esigibile» – come accade anche in altri sistemi di ammortamento, come quello c.d. «all'italiana» in cui la quota di interessi è calcolata sin da subito sull'intero importo mutuato e non su quello residuo – «ma non prevede che sugli interessi scaduti [e,*

*si potrebbe aggiungere, non scaduti] maturino altri interessi. Il metodo alla francese è, piuttosto, costruito in modo tale che ad ogni rata il debito per interessi si estingue a condizione ovviamente che il pagamento sia avvenuto nel termine prestabilito" (Cassazione a Sezioni Unite n. 15130 del 29 Maggio 2024).*

Con riguardo al regime di capitalizzazione applicato e agli asseriti costi occulti del finanziamento, occorre considerare che: L'art. 6 della Delibera CICR 9.2.2000 stabilisce che i contratti relativi alle operazioni di raccolta del risparmio e di esercizio del credito stipulati dopo la sua entrata in vigore devono indicare la periodicità di capitalizzazione degli interessi e il tasso di interesse applicato (TAN); nei casi in cui sia prevista una capitalizzazione infrannuale, deve essere inoltre indicato il valore del tasso, rapportato su base annua, tenendo conto degli effetti della capitalizzazione (TAE).

Tuttavia, deve escludersi che tale disciplina trovi applicazione nel caso di specie, atteso che il contratto di mutuo immediato non prevede alcuna capitalizzazione degli interessi (punto 3.5.), mentre il mutuo di assegnazione non è mai stato concluso tra le parti, non essendosi verificati i presupposti per l'assegnazione.

- **indeterminatezza della clausola relativa al tasso d'interesse applicato**

L'attrice ha eccepito la nullità del contratto di prestito immediato per indeterminatezza del tasso d'interesse applicato.

Invero, nel documento negoziale, agli artt. 3.2. e 3.3., è previsto che *“dal giorno dell'erogazione del mutuo e sino al 30.04.2006 (primo periodo di blocco dei tassi) la parte mutuataria è obbligata a corrispondere interessi al tasso del 3,75% nominale annuo”*, mentre, per la *durata residua del mutuo viene concordato un tasso variabile con adeguamento annuale (periodo di blocco dei tassi di 12 mesi)*. Nel contratto è altresì specificato che la data di rilevazione del tasso *“è l'11° (undicesimo) giorno lavorativo bancario, precedente il giorno di inizio del periodo di blocco dei tassi di volta in volta in vigore. Il tasso di interessi per ogni periodo di blocco dei tassi è il tasso offerto (espresso in punti percentuali per anno) per depositi in euro per la durata di 12 mesi, pubblicato alle pagine Reuters EURIBOR 01 (Bruxelles ore 11.00) del giorno di rilevazione del tasso cui viene aggiunto uno scarto pari a 1,75 punti percentuali, arrotondando per eccesso ai 0,05% successivi.”*

Con riguardo all'asserita indeterminatezza del parametro Euribor, conseguente alla mancata specificazione del divisore (360 o 365) si osserva quanto segue.

La distinzione della base, 360 o 365, è di natura strettamente matematica e dipende dal criterio di durata dell'anno utilizzato; ne consegue che se si considera l'anno commerciale di 360 giorni (12 mesi da 30 giorni cadauno), si dovrebbe far riferimento all'Euribor base 360; al contrario, se si fa riferimento all'anno solare di 365 giorni, l'Euribor dovrebbe avere base 365. Infatti, il tasso Euribor divisore 360 si dimostra essere sempre inferiore rispetto a quello divisore 365, pur essendo le differenze contenute.

Nel caso di specie, il contratto indica la data di rilevazione e la durata dell'Euribor, ma non il divisore, ossia il numero di giorni da prendere in considerazione per il calcolo. L'omissione non è priva di rilevanza, dal momento che il valore effettivo del tasso di interesse contrattuale relativo a ciascuna rata varia a seconda del divisore Euribor – 360 o 365 – preso in considerazione. (Tribunale Di Napoli Nord N. 1480/2023).

Con riguardo a tale profilo di nullità, la giurisprudenza di merito si è espressa in modo ondivago, talvolta accogliendo e talvolta rigettando l'eccezione di nullità.

*Sul punto*, si ritiene tuttavia di condividere il principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte nella sentenza n. 20801 del 2024 secondo cui *«in tema di contratto di mutuo, affinché una clausola di*

*determinazione degli interessi corrispettivi sia validamente stipulata ai sensi dell'art. 1346 c.c., è necessario che il saggio d'interesse, a differenza di quanto è accaduto nel caso in esame, sia desumibile senza alcun margine di incertezza o di discrezionalità in capo all'istituto mutuante (Cass. n. 8028 del 2018; Cass. n. 25205 del 2014; Cass. n. 2072 del 2013). Non a caso, del resto, i contratti di mutuo "... di regola... prevedono un riferimento puntuale e circostanziato al tasso ..., con l'indicazione, in particolare, dello "spazio temporale" di riferimento (6 mesi, 3 mesi, 1 mese, ecc.), del "divisore" utilizzato (360 giorni, quale anno commerciale, oppure 365 giorni, quale anno solare) ..." (Cass. n. 36026 del 2023, in motiv.).*

*In materia di contratti bancari, in effetti, l'indeterminatezza della misura della pattuizione relativa agli interessi convenzionali dev'essere colmata, al pari del caso di mancata pattuizione degli stessi, facendo applicazione del criterio integrativo previsto dall'art. 117, comma 7, lett. a), del TUB (cfr. Cass. n. 26957 del 2023), il quale, sostituendo di diritto la clausola difforme apposta dalle parti (artt. 1419, comma 2°, e 1339 c.c.), dev'essere riconosciuto dal giudice anche d'ufficio, a prescindere dalla proposizione di una domanda in tal senso della parte.*

Sulla scorta del principio sopra enunciato, la clausola deve ritenersi parzialmente nulla per mancata determinazione del divisore, con conseguente applicazione del tasso sostitutivo di cui all'art. 117 TUB.

Non appaiono infatti sufficienti a superare tale indeterminatezza, le contestazioni di parte convenuta secondo cui il tasso d'interesse ufficiale, in assenza di altre indicazioni, sarebbe quello di 360, o che detto tasso sarebbe comunque determinabile, attraverso il richiamo a fonti formali, in quanto ciò che rileva è che il mutuatario sia posto nelle condizioni di conoscere i costi dell'intera operazione economica senza margini di incertezza, tanto più trattandosi di un consumatore, attraverso un calcolo matematico che non necessiti dell'utilizzo di conoscenze ultronee e/o private. La circostanza secondo cui il divisore 360 sarebbe quello generalmente utilizzato nel mercato europeo è evincibile da una convenzione tra Istituti di credito che non costituisce certamente una fonte normativa direttamente applicabile nel nostro ordinamento e che, per poter trovare applicazione, deve essere espressamente richiamata nel contratto.

Né vale osservare che lo scarto tra i valori derivanti dall'applicazione dei due diversi divisori è minimo e la conversione da un valore all'altro è eseguibile mediante una semplice operazione matematica. Non rileva, infatti, l'entità dello scarto tra i due valori, né la semplicità del calcolo per effettuare la conversione, quanto, piuttosto, l'incompletezza della previsione contrattuale.

La clausola deve pertanto ritenersi nulla per indeterminabilità del tasso d'interesse applicato.

Inoltre, nel caso di specie, il tasso, non esaurientemente specificato, non può ricavarsi neppure dal contesto del contratto, né dalla documentazione ad esso allegata.

Nel frontespizio si dà atto che l'ammontare delle rate per interessi è pari a euro 312,50 mensili, (informazione peraltro incompleta e imprecisa, tenuto conto del fatto che detto importo è riferito solo alla fase iniziale del rapporto), mentre all'art. 6.2. viene precisato, in modo del tutto generico, che la rata degli interessi varierà in conformità a quanto previsto dal punto 3.3., senza alcuna informazione, neppure indicativa, in merito all'entità della rata.

Parimenti, l'Istituto di credito non ha mai elaborato né consegnato all'attrice un piano di ammortamento con specificazione, almeno indicativa, delle rate di interessi che la stessa avrebbe dovuto corrispondere nell'arco dell'intero rapporto contrattuale.

Ora, se è vero che il piano di ammortamento non costituisce, secondo l'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza, elemento costitutivo previsto a pena di nullità, è altrettanto vero

che, in presenza di condizioni contrattuali incomplete, esso costituisce un documento informativo fondamentale, ai fini della verifica dell'entità del prestito e delle rate che dovranno essere pagate.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, non appare sostenibile che l'attrice sia stata posta in grado di comprendere l'entità del finanziamento richiesto e delle singole rate dovute.

Pertanto, in ossequio alla previsione di cui all'art. 117, comma 7, tub, gli interessi applicati devono essere ricalcolati facendo applicazione dei tassi sostitutivi ivi previsti.

La domanda di annullamento della clausola deve pertanto trovare accoglimento con condanna dell'Istituto di credito alla restituzione di quanto corrisposto in eccedenza dall'attrice rispetto al tasso sostitutivo BOT, con ricalcolo da effettuarsi a carico della Banca.

\*

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e devono essere poste integralmente a carico dell'Istituto di credito convenuto, come liquidate in dispositivo.

La liquidazione dovrà essere effettuata, ai sensi del DM 10 marzo 2014, come aggiornati ai sensi del DM 147 del 2022, in ragione del valore della domanda e tenuto conto dell'attività difensiva concretamente svolta, secondo valori medi indicati nella tabella allegata al DM citato per i giudizi di cognizione di valore indeterminabile (da 5.200,00 al 26.100,00), esclusa la fase istruttoria,

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

- accerta e dichiara la nullità, per indeterminatezza, della clausola relativa al tasso di interesse Euribor 12 mesi previsto nel contratto di mutuo immediato e, per l'effetto, condanna la [REDACTED] alla restituzione di quanto corrisposto in eccedenza dall'attrice, a titolo di interessi, rispetto al tasso sostitutivo BOT, con onere a carico della Banca del ricalcolo di quanto dovuto a titolo di interessi, ai sensi dell'art. 117, 7 comma TUB.
- condanna la [REDACTED] alla rifusione delle spese processuali in favore di [REDACTED], che liquida in complessivi euro 3.397,00, per onorari, oltre spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Nuoro, 09.04.2026

Il Giudice

dott.ssa Francesca Lecis