

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI FERRARA**

Il Tribunale di Ferrara, in persona del Giudice dr. Mauro Martinelli ha pronunciato, ex art. 281 sexies c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G. *omissis*/2018 promossa da:

MUTUATARIO

ATTORE

CONTRO

BANCA

CONVENUTO

Letti gli atti di causa;
viste le conclusioni delle parti, come precisate a verbale all'odierna udienza e da aversi qui per integralmente riportate;
letto l'art. 281 sexies c.p.c.

OSSERVA

Il MUTUATARIO ha convenuto in giudizio la "BANCA" (quale successore universale della "omissis"), deducendo di aver stipulato il 14 aprile 2000 – con la moglie *omissis* - un contratto di mutuo fondiario di € 200.000.000, estinto integralmente il 12 giugno 2017, e chiedendo la restituzione di € 67.275,86, oltre al pagamento delle spese legali.

L'attore ha prospettato la debenza delle somme (allegando una perizia di parte) sulla scorta di quattro motivi:

- A) Nullità del mutuo fondiario per violazione dell'art. 38, II comma T.U.B., in quanto l'importo finanziato (equivalente ad € 103.291,38) era superiore all'80% del valore del bene acquistato (equivalente ad € 100.709,10), con conseguente eliminazione di tutti gli interessi applicati, ai sensi dell'art. 1815 c.c.;
- B) Illegittimità del mutuo con "ammortamento alla francese" con conseguente illegittimità degli interessi applicati (evidenziando la mancata consegna del piano di ammortamento);
- C) Superamento del tasso soglia di usura (per le sole rate 45 e 46);
- D) Illegittima applicazione della penale per estinzione anticipata ai sensi dell'art. 120 TUB (per € 232,89).

Si è costituita la convenuta deducendo puntualmente le ragioni giuridiche contrastanti le pretese di parte attrice.

La richiesta consulenza tecnica d'ufficio di parte attrice è stata disattesa dal Giudice che ha ritenuto la causa documentalmente istruita.

La motivazione della sentenza seguirà pedissequamente i motivi di doglianza prospettati dalla parte attrice.

A) SULLA NULLITÀ DEL MUTUO FONDIARIO PER VIOLAZIONE DELL'ART. 38, II COMMA T.U.B.

Assodato che l'istituto bancario ha erogato una somma di denaro prossima al valore dell'immobile acquistato dalla parte mutuante è evidente come sia stato violato il precetto di cui all'invocata norma.

Sul punto, infatti, correttamente la parte convenuta non ha mosso contestazioni.

Ciò che, invece, è controversa è la sanzione derivante dalla violazione della disposizione.

E' noto come la Suprema Corte abbia radicalmente modificato la prospettiva giuridica, consolidando recentemente un univoco orientamento circa la nullità del mutuo fondiario erogato per un importo superiore all'80% del valore del bene (cfr. Cass., 24138/2018; Cass., 11201/2018; Cass., 17352/2017).

Non paiono sopite – a parere di chi scrive – le numerose critiche mosse da parte della dottrina (e da una minoritaria giurisprudenza di merito cfr. Trib. di Vicenza, dr. G. Borella 25 ottobre 2017 in www.expartecreditoris.it) in ordine alla legittimità della ricostruzione operata dalla Corte; non solo, infatti, desta perplessità una nullità invocata da chi di fatto si è avvantaggiato della violazione, ottenendo una somma più alta di quella concedibile e quindi, in ultima analisi, ottenendo il bene della vita perseguito, ma lascia indelebili dubbi applicativi il richiamo alla determinazione del valore dell'immobile – sulla base di quale parametro e operato da chi non è dato sapere – quale elemento di eterointegrazione del precetto, limite complessivo per altro in astratto determinato dalla autorità di vigilanza del sistema bancario integrativo del precetto primario di cui all'art. 1419 c.c.

Non meno perplessi lascia la considerazione che la nullità del contratto è finalizzata ad impedire l'applicazione di privilegi processuali e sostanziali che, in ultima analisi, non interessano alla controparte negoziale, se non nella fase esecutiva (non a caso molte delle sentenze citate nascono proprio da contenzioso fallimentare o esecutivo).

Tuttavia, la funzione nomofilattica impone al Giudice di prime cure di dare applicazione dell'insegnamento della Suprema Corte, sebbene, come di seguito chiarito, gli effetti dell'accoglimento della domanda non producano in sé alcun beneficio per la parte, sicché potrebbe perfino dubitarsi dell'esistenza di un interesse ad agire (quanto meno di un sopravvenuto disinteresse ad agire a seguito della eccezione riconvenzionale di conversione del negozio nullo da mutuo fondiario a mutuo ipotecario).

Se la giurisprudenza più recente non sembra aver dubbi sulla nullità del mutuo fondiario allorché l'importo erogato superi l'80% del valore del bene ipotecato, nemmeno ne ha mai manifestati in ordine alla possibilità di convertire il mutuo fondiario nullo in mutuo ipotecario su richiesta della parte (cfr. Cass., 6586/2018).

Ciò determina, nelle ipotesi come quella sottoposta al vaglio dell'organo giudicante - ove non viene in rilievo nessuno dei privilegi connessi alla fondiarietà del mutuo - che la conversione di per sé si pone con effetto neutro per il contraente.

Sentenza, Tribunale di Ferrara, Giudice Mauro Martinelli, n 128 del 13 febbraio 2019

Dalla nullità del mutuo fondiario e conversione in mutuo ipotecario non deriva, infatti, alcuna indebita percezione degli importi pagati all'istituto di credito, poiché lo statuto del contratto resta perfettamente vincolante.

D'altronde, per le ragioni dette (finalità del mutuo per l'acquisto della abitazione), è certo che le parti, se avessero saputo della nullità del mutuo fondiario per un importo erogato prossimo al valore dell'immobile, avrebbero sottoscritto un mutuo ipotecario.

B) SUL MUTUO “ALLA FRANCESE”

Sulla legittimità del mutuo “*alla francese*” – ove le rate sono calcolate in modo da tenersi costanti per tutta la durata del rapporto e sul capitale residuo viene corrisposto il tasso concordato nel contratto - non sembra davvero necessario dilungarsi.

La nutritissima (e pressoché conforme) giurisprudenza formatasi sul punto non lascia dubbi circa il fatto che in tale modello il conteggio degli interessi, indipendentemente dalla durata del piano e dalla periodicità dei pagamenti, è sempre comunque effettuato sul solo debito residuo, dato dal capitale, senza alcuna applicazione dell'anatocismo (cfr. **Tribunale di Sassari 24 dicembre 2018 n. 1365 in www.expartecreditoris.it**; Tribunale di Terni 3 gennaio 2018 n. 6 in www.dejure.it; Tribunale di Milano 9 novembre 2017, Tribunale di Bergamo 25 luglio 2017 e Tribunale di Treviso 12 novembre 2015 in www.ilcaso.it).

Tale orientamento è così consolidato che parte della giurisprudenza di merito ha applicato la sanzione di cui all'art. 96, III c.p.c. nei confronti della parte che ne aveva eccepito l'illegittimità (cfr. **Tribunale di Verona, 24 marzo 2015 in www.expartecreditoris.it**).

L'eventuale mancata consegna del piano di ammortamento – in nessun modo incidente sulle obbligazioni contrattuali e sui criteri di determinazione dell'importo dovuto – poteva essere emendata attraverso una richiesta alla Banca. In ogni caso, l'eventuale comportamento omissivo protratto dell'istituto di credito non può aver inciso in alcun modo sotto il profilo della validità del negozio e degli importi versati in esecuzione del vincolo giuridico.

C) SULLA C.D. “USURA SOPRAVVENUTA”

Anche i rilievi sulla usura sopravvenuta sono del tutto infondati.

Sulla irrilevanza della c.d. usura sopravvenuta basterà richiamare l'orientamento espresso dalla Sezione Unite del 19 ottobre 2017, n. 24675, per altro note anche alla parte attrice prima del deposito dell'atto introduttivo del giudizio.

Ma ancor più rilevante è la circostanza che anche l'accoglimento di una diversa tesi non porterebbe ad effetti difformi, data la non cumulabilità degli interessi corrispettivi e di quelli moratori al fine della valutazione della soglia di usura.

A ben vedere la attenta lettura della nota sentenza n. 350/2013 della Suprema Corte aveva immediatamente rasserenato gli animi degli interpreti circa il fatto che la Cassazione non intendesse certo ritenere possibile il cumulo degli interessi per la valutazione della violazione citata.

Sia gli interessi corrispettivi, sia quelli moratori (pur rimanendo su questo profilo qualche dissenso nella giurisprudenza di merito) possono essere nulli perché previsti nella genesi del contratto in misura superiore al tasso soglia; tuttavia si dovranno esaminare le due percentuali isolatamente, data la lapalissiana differenza ontologica (cfr. ex multis T. Roma 19 settembre 2018 n. 17547; Tribunale di Brescia, 21 dicembre 2017; Tribunale di Verona 11 dicembre 2017, n. 2875; **Tribunale di Pordenone 13 novembre 2017, n. 832 tutte in www.expartecreditoris.it**).

Sentenza, Tribunale di Ferrara, Giudice Mauro Martinelli, n 128 del 13 febbraio 2019

Nel caso di specie né il tasso degli interessi corrispettivi (4,5% per dodici mesi; poi variabile indicizzato all'euribor), né quello degli interessi moratori (3%) superava al momento della stipulazione (né successivamente durante il rapporto) la soglia indicata dai decreti ministeriali.

D) SULLA PENALE PER ESTINZIONE ANTICIPATA

La doglianza (la cui fondatezza inciderebbe per € 232,89) è infondata sulla scorta dell'evidenza che la norma richiamata (art. 120 ter TUB) è stata introdotta dal d.lgs 141/2010 e non può essere applicata retroattivamente a contratti già pendenti.

Le spese di lite sono poste a carico della parte attrice: sebbene, infatti, la sola domanda di nullità del mutuo fondiario venga accolta, con conversione del mutuo in ipotecario, manca qualsiasi utilità pratica conseguente. Ne deriva che, di fatto, la causa non ha portato alcuna utilità all'attore, onerando, invece, la convenuta di una complessa difesa su tutti i profili dedotti.

P.Q.M.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando nella causa n. *omissis*/2018 R.G.:

- 1) RIGETTA l'istanza di disposizione di una consulenza tecnica d'ufficio reiterata dalla parte attrice;
- 2) DICHIARA la nullità del mutuo fondiario stipulato in data 14 aprile 2000 dal MUTUATARIO e *omissis* con la *omissis* (oggi BANCA) notaio *omissis* (rep. *omissis*; racc. *omissis*) e, per effetto della domanda di parte convenuta, accerta la conversione del negozio nullo in contratto di mutuo ipotecario;
- 3) RESPINGE tutte le ulteriori domande formulate dal MUTUATARIO nei confronti della "BANCA";
- 4) CONDANNA il MUTUATARIO a rifondere alla "BANCA", in persona del legale rappresentante pro tempore, le spese di lite del presente procedimento che si liquidano in euro 7.254,00 per compensi, oltre al rimborso delle spese forfettarie pari al 15% sul compenso ex DM 37/2018, C.N.P.A. ed I.V.A. (se dovuta).

Ferrara, 13 febbraio 2019

Il Giudice
Dr. Mauro Martinelli

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*