

**NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI PADOVA  
II SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Alberto Stocco,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. xxx/2022 promossa da:  
**MUTUATARIA S.r.l.** (C.F. **OMISSIS**) con il patrocinio degli avv.ti **OMISSIS** e **OMISSIS**

**Contro**

**BANCA S.p.A.** (C.F. **OMISSIS**)  
con il patrocinio dell'avv. **OMISSIS**

**ATTORE**

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da note scritte depositate in via telematica. Tali conclusioni sono richiamate e sono da ritenersi parte integrante e sostanziale di questa sentenza, ancorché non ritrascritte.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

La **MUTUATARIA s.r.l.** (già **OMISSIS s.r.l.**) ha agito in giudizio nei confronti di **BANCA s.p.a.** allegando che:

- con atto del 27.12.2007 la **OMISSIS s.r.l.** aveva concluso con **Cassa di Risparmio s.p.a.** (poi **BANCA s.p.a.**) un mutuo fondiario “a stato avanzamento lavori” per la somma di euro 4.500.000,00, per finanziare la costruzione dell’immobile sito in **OMISSIS**; mutuo tutt’ora in essere ed in regolare ammortamento;
- che tale rapporto era viziato sotto plurimi profili; in particolare, il T.A.N. contrattuale (5,85%) non corrispondeva al tasso utilizzato per il calcolo delle rate e lo sviluppo del piano di rimborso; non era stato contrattualizzato né il piano di ammortamento né il regime di finanziamento (composto) applicato; l’ISC indicato nel contratto, pari al 6,01%, doveva ritenersi errato;
- che anche il successivo atto di quietanza e consolidamento del 02.02.2012 doveva ritenersi viziato, stante la violazione degli artt. 117 e 118 T.U.B., nonché del principio di correttezza e buona fede contrattuale ex artt. 1175, 1375 e 1284 c.c.; in particolare, non era stato contrattualizzato il regime finanziario composto utilizzato per il piano di ammortamento e la banca aveva illegittimamente esercitato lo ius variandi nel corso del rapporto;
- che la banca aveva altresì addebitato oneri non pattuiti nel contratto di mutuo.

L’attrice ha quindi chiesto l’accertamento delle predette violazioni, il ricalcolo dell’esatto dare – avere tra le parti in relazione al finanziamento ipotecario con ricalcolo dell’intero piano di ammortamento, anche per il capitale a scadere, ai sensi dell’art. 117 comma 7 T.U.B. e la condanna della banca alla restituzione degli interessi pagati in eccedenza dalla mutuataria, oltre agli oneri addebitati in assenza di pattuizione scritta.

Costituitasi in giudizio, **BANCA s.p.a.** ha contestato la fondatezza delle domande attoree, concludendo per il rigetto delle stesse.

Dopo lo scambio delle memorie, la causa è stata ritenuta matura per la decisione, senza necessità di istruttoria.

**1. Contestazioni relative al mutuo fondiario del 27.12.2007.**

**1.1.** L’attrice lamenta in primo luogo l’indeterminatezza del tasso annuo nominale (T.A.N.) previsto nel contratto di mutuo fondiario del 27.12.2007 ed il superamento del tasso soglia da parte del T.A.N. come ricalcolato dal proprio perito di parte.

In particolare, secondo l'attrice, sebbene il contratto di mutuo ipotecario del 27.12.2007 preveda all'art. 3, comma 2, punto 3 un T.A.N. iniziale, valido dalla stipula sino 31.12.2007, nella misura del 5,85%, la Banca avrebbe effettivamente applicato un T.A.N. maggiore in sede di determinazione delle condizioni di rimborso del finanziamento.

Ciò emergerebbe dalla perizia di parte prodotta, in base alla quale tanto il T.A.N. calcolato secondo il regime di capitalizzazione semplice (8,92%) quanto il T.A.N. ricalcolato secondo il regime di capitalizzazione composta (6,815%) sarebbero superiori rispetto a quello pattuito in contratto. Il T.A.N. ricalcolato in regime di capitalizzazione semplice, inoltre, supererebbe il TEGM pro tempore vigente, pari all'8,565%.

Le doglianze sono infondate.

Le contestazioni dell'attrice presuppongo, infatti, l'omesso calcolo nel T.A.N. indicato in contratto del "costo occulto" insito nell'utilizzo del regime di capitalizzazione composta. In particolare, «L'incidenza dell'onere legato all'utilizzo del regime composto (regime che non è contrattualizzato) per lo sviluppo del piano di ammortamento porta al calcolo di un T.A.N. semplice dell'8,92% superiore al limite massimo stabilito ex art. L. 108/96 dell'8,565%» (cfr. p. 10 atto di citazione).

La tesi sostenuta dall'attrice risulta, tuttavia, contraddittoria, ancora prima che infondata.

Se, infatti, il regime di capitalizzazione composta cela un costo occulto (non meglio specificato dall'attrice), non è chiaro come il superamento del tasso soglia pro tempore vigente sia integrato nell'ipotesi di ricalcolo del T.A.N. in regime di capitalizzazione semplice, e non anche nel caso di capitalizzazione composta.

Inoltre, risulta del tutto errato il raffronto tra T.A.N. e TEGM pro tempore vigente, essendo pacifico che, ai fini della verifica di usurarietà del tasso di interesse, debba farsi riferimento al T.E.G. e non al T.A.N.; tale circostanza rende inattendibili le conclusioni cui è giunto il perito di parte attrice.

In ogni caso, va osservato che secondo la giurisprudenza di merito maggioritaria (cfr. Trib. Torino 30.5.2019; Trib. Arezzo 24.11.2011; Trib. Benevento 19.11.2012; Trib. Milano 5.5.2014; Trib. Pescara 10.4.2014; Trib. Siena 17.7.2014), il piano di ammortamento a rata costante o "alla francese" prevede che il debitore rimborsi alla fine di ogni anno (o con altra periodicità) e per tutta la durata dell'ammortamento, una rata costante posticipata tale che al termine del periodo stabilito di ammortamento il debito sia completamente estinto, sia in linea capitale che per interessi. Ogni rata costante si compone di una quota interessi e di una quota capitale: dal punto di vista del mutuatario, la quota interessi rappresenta il corrispettivo dell'uso del denaro mentre la quota capitale rappresenta la somma destinata al rimborso del capitale erogato. Dato il capitale (C), il tasso di interesse periodale (i) e il numero di periodi di ammortamento (n), l'importo della rata costante (R) è calcolato secondo una formula matematica nella quale il tempo ("n") è esponente e non fattore, sicché nella determinazione della rata costante è implicita l'applicazione dell'interesse composto sul capitale. L'evidenza dell'interesse composto si perde, nondimeno, nella formulazione del piano di ammortamento a rata costante corrente nella pratica, nel quale in ogni rata la quota interessi è calcolata tramite il prodotto fra tasso di interesse e debito residuo al termine di ciascun periodo di ammortamento e la quota capitale rimborsata per differenza tra l'ammontare della rata e gli interessi di periodo. L'applicazione dell'interesse composto nel piano di ammortamento francese, pertanto, «non provoca alcun fenomeno anatocistico nel conteggio degli interessi contenuti in ogni singola rata. Infatti, al termine di ciascun periodo, la quota interessi è calcolata tramite il prodotto fra tasso di interesse e debito residuo alla medesima data. Gli interessi sono cioè quantificati tenendo conto del solo debito residuo in linea capitale e non anche di interessi pregressi. Ne consegue che l'ammortamento francese, considerato che la quota interessi è calcolata solamente sul debito residuo in linea capitale in essere al momento del conteggio, non è affetto da anatocismo» (cfr. Trib. Arezzo 24.11.2011).

Non può dunque ravvisarsi alcun "costo occulto" applicato dalla banca in mancanza di pattuizione scritta, dal che deriva l'infondatezza delle contestazioni attoree.

**1.2.** L'attrice sostiene, inoltre, che il mutuo dovrebbe ritenersi indeterminato per non avere la banca contrattualizzato né il piano di ammortamento né il regime di finanziamento (composto) applicato.

Sul punto va osservato che il piano di ammortamento altro non rappresenta se non una prospettazione per esteso dell'obbligo di restituzione del capitale e del pagamento degli interessi, secondo dei criteri che, ai fini della valida stipulazione del contratto di mutuo, è sufficiente che siano esplicitati in contratto. Allorquando il contratto contenga la descrizione di tutti gli elementi necessari per la ricostruzione del piano di ammortamento (somma mutuata, durata dell'ammortamento, numero delle rate e periodicità

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

delle stesse, tasso di interesse) l'allegazione del piano - ai fini del rispetto dell'art. 1346 c.c., che prevede che l'oggetto del contratto sia quanto meno «determinabile» - diviene ininfluyente, atteso che in tal caso il contratto non può ritenersi carente dal punto di vista strutturale (per mancanza o indeterminatezza dell'oggetto).

Per quanto attiene, invece, al profilo relativo agli obblighi di trasparenza gravanti sulla banca, va evidenziato che nel caso in cui il contratto indichi tutti gli elementi sopra evidenziati (somma mutuata, durata dell'ammortamento, numero delle rate e periodicità delle stesse, tasso di interesse), nessun vulnus della disciplina in tema di trasparenza può essere ravvisato, atteso che al mutuatario viene garantita una rappresentazione sufficientemente chiara delle condizioni economiche del finanziamento; senza contare che - in ogni caso - la normativa di dettaglio in tema di trasparenza bancaria, richiamata dall'art. 117, comma 8, T.U.B. prescrive che l'onere di consegna del piano d'ammortamento opera solo per i contratti di mutuo a tasso fisso per tutta la durata del rapporto (cfr. punto 7 della sez. II, sub "documento di sintesi").

In caso di mutuo a tasso variabile, poi, il piano di ammortamento ha una valenza informativa meramente orientativa, essendo redatto sulla base di un dato per definizione suscettibile di modificazioni; ciò che conta in tal caso, ai fini del rispetto dell'art. 1346 c.c. e degli obblighi di trasparenza è che sia determinabile in base a criteri oggettivi e precisi il meccanismo di indicizzazione, attraverso l'individuazione univoca del tasso indice, della frequenza dell'indicizzazione (es. mensile, trimestrale), della data della rilevazione del valore, della fonte da cui attingere l'informazione e del procedimento di calcolo dell'indicizzazione (es. criteri di arrotondamento).

Se così è, deve allora ritenersi che il contratto oggetto di causa sia determinato, in quanto lo stesso indica chiaramente tutte le condizioni economiche applicabili al rapporto, ovvero: durata del rimborso (13 anni a decorrere dall'1 gennaio 2010), numero delle rate (156), tipologia e periodicità delle rate (rate costanti mensili di euro 43.564,74 ciascuna, salvo il ricalcolo in caso di variazione del tasso di interesse), specifica e analitica disciplina del tasso di interesse applicato -

**3. Il tasso nominale annuo del mutuo è stabilito nella misura del 5,85% (cinque virgola ottantacinque per cento) fino al 31 dicembre 2007, pari alla media aritmetica del tasso EURIBOR/365 tre mesi e EURIBOR/365 sei mesi, rispettivamente dei mesi di dicembre, marzo, giugno e settembre precedenti la data di stipulazione del presente finanziamento, rilevata sul quotidiano "IL SOLE 24 ORE", arrotondata al decimo di punto superiore ed aumentata di punti 0,95 (zero virgola novantacinque). Successivamente tale tasso varierà trimestralmente con decorrenza 1/1 - 1/4 - 1/7 e 1/10 di ogni anno, nel senso che sarà pari sempre alla media aritmetica dell'Euribor/365 tre mesi e dell'Euribor/365 sei mesi rispettivamente dei mesi di dicembre, marzo, giugno e settembre precedenti la data di variazione, rilevata sul quotidiano "IL SOLE-24 ORE", arrotondata al decimo di punto superiore ed aumentata di punti 0,95 (zero virgola novantacinque).**

sicché è escluso che la banca possa determinare arbitrariamente il piano di ammortamento del finanziamento.

Tali informazioni sono sufficienti a delineare le caratteristiche dell'obbligo restitutorio del mutuatario, il quale non può dirsi esposto ad alcun effetto sorpresa circa l'ammontare della rata, fissa e costante; è dunque da escludere qualsivoglia profilo di incertezza sul costo dell'intera operazione negoziale, predeterminato con esattezza dalle parti al momento della stipula del contratto.

Ogni ulteriore informazione assume invece carattere marginale o addirittura superfluo, non potendosi da ultimo escludere che, anzi, il dettagliare un numero di dati e parametri ulteriori, non rilevanti, contribuisca in senso inverso alla perdita di chiarezza e intellegibilità dell'oggetto dell'impegno del mutuatario.

Quanto all'omessa specificazione del regime finanziario utilizzato per lo sviluppo del piano di ammortamento, va ribadito che l'oggetto del contratto non può ritenersi solo per questo indeterminato, in presenza delle ulteriori condizioni richiamate; sotto il profilo della trasparenza, inoltre, va osservato non è previsto dalla legge alcun obbligo specifico di indicare nel contratto il regime finanziario dell'ammortamento.

Pertanto, a ben vedere, l'attrice neppure ha specificato nei propri atti (né viene chiaramente specificato nella perizia di parte) il concreto motivo per il quale il regime finanziario c.d. composto nell'ammortamento del mutuo comporterebbe un aggravio per il mutuatario e dovrebbe, pertanto, essere considerato un costo da pattuire per iscritto ai sensi dell'art. 117 T.U.B.

La domanda va dunque respinta anche in ragione della marcata genericità della doglianza attorea.

**1.3.** Parimenti infondata è la contestazione relativa alla erroneità dell'ISC indicato in contratto rispetto all'ISC effettivo, come ricalcolato dal perito di parte, che secondo l'attrice comporterebbe la necessità di applicare il tasso di interesse sostitutivo di cui all'art. 117, comma 7, T.U.B. in luogo di quello pattuito.

In via dirimente va osservato che, al di fuori dell'ambito del credito al consumo, l'indicazione errata dell'ISC o del TAEG rileva esclusivamente sotto il profilo risarcitorio – non dedotto dall'attrice nel caso di specie – ma non comporta alcuna nullità del mutuo o del tasso di interesse ai sensi dell'art. 117 T.U.B. Tale orientamento risulta avallato anche dalla Corte di Cassazione, secondo la quale «In tema di contratti bancari, l'indice sintetico di costo (ISC), altrimenti detto tasso annuo effettivo globale (TAEG), è solo un indicatore sintetico del costo complessivo dell'operazione di finanziamento, che comprende anche gli oneri amministrativi di gestione e, come tale, non rientra nel novero dei tassi, prezzi ed altre condizioni, la cui mancata indicazione nella forma scritta è sanzionata con la nullità, seguita dalla sostituzione automatica ex art. 117 del d.lgs. n. 385 del 1993; l'applicazione di condizioni più sfavorevoli di quelle pubblicizzate può, tuttavia, determinando la violazione di regole di condotta della banca, dar luogo a responsabilità contrattuale o precontrattuale di quest'ultima».

La contestazione va quindi respinta.

## **2. Contestazioni relative all'atto di quietanza e modifica delle condizioni economiche stipulato in data 02.02.2012.**

**2.1.** In relazione al successivo atto di quietanza e modifica delle condizioni economiche stipulato in data 02.02.2012, l'attrice ha in primo luogo eccepito che la banca avrebbe aumentato significativamente l'onerosità del finanziamento, rispetto a quanto previsto nel contratto del 2007.

In particolare, la banca avrebbe illegittimamente aumentato lo spread dallo 0,95% al 5,50%, introdotto nel contratto una condizione nuova, non presente nel primo contratto, un c.d. "tasso floor" del 4,5%, incrementato di 2 punti percentuali la maggiorazione prevista per il calcolo del tasso moratorio, dapprima del 6,00% e poi aumentata all'8,00%.

Così facendo, la banca avrebbe violato la disciplina dello ius variandi e, più in generale, i principi di correttezza e buona fede contrattuale.

La contestazione risulta tuttavia infondata, al limite del temerario.

Il richiamo allo ius variandi, infatti, risulta ultroneo, posto che le suddette modifiche contrattuali sono state pattuite da entrambe le parti in apposito atto notarile, e non poste in essere unilateralmente dalla banca. Tutte le considerazioni svolte dall'attrice in ordine ai presupposti per il valido esercizio dello ius variandi devono, pertanto, ritenersi del tutto irrilevanti, in quanto riferite ad un istituto che non è stato in alcun modo applicato nel caso di specie.

Né può ravvisarsi alcuna violazione del dovere di buona fede da parte della banca (peraltro invocato genericamente dall'attore), posto che il contratto di mutuo del 2007 specificava chiaramente quanto segue:

**6. Resta inteso che le definitive condizioni, le modalità di rimborso, l'importo finale, la durata del finanziamento e la determinazione del tasso saranno convenute in sede di stipulazione dell'atto di consolidamento del mutuo.**

Quanto all'affermazione per cui le modifiche contrattuali sarebbero state «imposte a parte attrice in un momento in cui, vista la grossa esposizione, non avrebbe potuto opporsi o recedere, quindi in violazione del principio di buona fede contrattuale», la stessa risulta del tutto generica, oltre che priva di qualsivoglia supporto probatorio a sostegno.

Peraltro, l'eventuale violazione del canone di buona fede da parte della banca non potrebbe comunque incidere sulla validità del contratto, trattandosi pacificamente di "regola di condotta", foriera unicamente di conseguenze risarcitorie (non dedotte dall'attrice).

**2.2.** L'attrice ha poi eccepito l'indeterminatezza del T.A.N. e la violazione degli artt. 1283 e 1346 c.c. e 120 T.U.B., in quanto l'indicazione del piano di ammortamento alla francese non sarebbe sufficiente a far ritenere determinato l'oggetto del contratto in assenza di indicazione del regime di capitalizzazione, semplice o composta; la banca avrebbe, inoltre, omesso di specificare la metodologia di revisione periodica delle rate.

In ordine al primo profilo vanno ribadite le considerazioni già svolte al paragrafo 1.2 della presente sentenza, dovendosi soltanto aggiungere che l'indicazione dell'ammortamento "alla francese" (contenuta nel documento di sintesi) soddisfa pienamente le esigenze di trasparenza contrattuale del mutuatario, non essendo l'indicazione del regime finanziario (semplice o composto) un elemento essenziale del contratto, il cui oggetto, peraltro, deve ritenersi chiaramente determinato anche in mancanza della suddetta indicazione.

Quanto all'omessa indicazione delle modalità di revisione periodica delle rate, va osservato che tale omissione non comporta l'indeterminatezza dell'oggetto del contratto, purché sia chiaramente indicato il parametro di indicizzazione in base al quale viene effettuata la variazione periodica delle rate; parametro specificamente indicato nel contratto de quo, laddove è previsto che:

**b) Clausola variabilità tasso-tasso minimo** Il tasso nominale annuo del mutuo è stabilito nella misura del 7,10% (sette virgola dieci per cento) fino al giorno 31 marzo 2012, pari alla media aritmetica del tasso EURIBOR/365 tre mesi e EURIBOR/365 sei mesi, rispettivamente dei mesi di dicembre, marzo, giugno e settembre precedenti la data di stipulazione del presente finanziamento, rilevata sul quotidiano "IL SOLE 24 ORE", arrotondata al decimo di punto superiore, qualora tale media sia diversa da zero centesimi, ed aumentata di punti 5,50 (cinque virgola cinquanta). Successivamente tale tasso varierà trimestralmente con decorrenza 1/1 - 1/4 - 1/7 e 1/10 di ogni anno, nel senso che sarà pari sempre alla media aritmetica dell'Euribor/365 tre mesi e dell'Euribor/365 sei mesi rispettivamente dei mesi di dicembre, marzo, giugno e settembre precedenti la data di variazione, rilevata sul quotidiano "IL SOLE-24 ORE", arrotondata al decimo di punto superiore qualora tale media aritmetica sia diversa da zero centesimi ed aumentata di punti 5,50 (cinque virgola cinquanta).

Peraltro, la contestazione attorea risulta del tutto generica nella misura in cui non vengono specificate le concrete conseguenze della omissione lamentata sul quantum dovuto dal mutuatario.

**2.3.** Infine, l'attrice ha affermato che nel piano di ammortamento allegato all'atto di quietanza del 2012 sarebbero stati indicati «degli "Oneri" che però non si sa a cosa corrispondano», da ritenersi dunque illegittimi perché non pattuiti per iscritto.

La doglianza è infondata, posto che la banca ha allegato e provato che tali oneri altro non sono che interessi passivi dovuti dalla mutuataria in ragione dei periodi di moratoria intervenuti durante il rapporto (negli anni 2012, 2015, 2020 e 2021), ripartiti su tutto il piano di ammortamento residuo sotto forma di quote aggiuntive alle rate già previste (cfr. docc. 11, 12, 13, 14 della convenuta).

Non può dunque accogliersi la richiesta attorea volta a ottenere la restituzione di tali importi in quanto indebiti.

### 3. Conclusioni e spese di lite.

In conclusione, le domande attoree vanno integralmente respinte e l'attrice va condannata al rimborso delle spese di lite in favore della convenuta.

Tali spese vengono liquidate in dispositivo secondo i parametri medi del D.M. 55/2014, tenuto conto del valore della controversia risultante dagli indebiti chiesti in restituzione come indicati nella perizia di parte (scaglione da 520.000 a 1.000.000 di euro), con aumento per l'utilizzo di collegamenti ipertestuali da parte della convenuta.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla causa indicata in epigrafe, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. RIGETTA le domande proposte dall'attrice.
2. CONDANNA **MUTUATARIA s.r.l.** al pagamento delle spese di lite in favore della convenuta, che si liquidano in: euro 30.000,00 per compensi; oltre a spese generali pari al quindici per cento dei compensi come liquidati. Infine IVA e Cassa professionale, come per legge.

Così deciso in Padova, in data 19/07/2023

Il Giudice  
Alberto Stocco

EX PARTE