

Relazione tecnica per [REDACTED] in relazione al contratto di mutuo del [REDACTED] ([REDACTED]) intrattenuto presso [REDACTED]
[REDACTED]

Giuseppe Cappuccio
Dottore commercialista – Revisore contabile
00141 Roma, via di Conca d'oro n. 278
Tel: 0688641902 (ore 16:00 19:00 dal lunedì al giovedì)
E-mail: g.cappuccio.studio@studiocappuccio.com
Pec: giuseppe.cappuccio@legalmail.it
www.studiocappuccio.com

SOMMARIO

CAP. 1: Oggetto dell’incarico e documentazione analizzata	4
CAP. 2: La normativa di riferimento in materia di usura ed anatocismo	5
Par. 2.1 La normativa penale: l’art. 644 c.p. ed i decreti ministeriali.	5
Par. 2.2 La formula per il calcolo del T.E.G. indicata da Banca d’Italia	7
Par. 2.3 Gli interessi di mora e la commissione di estinzione anticipata nel TEG	11
Par. 2.4 La normativa di riferimento in materia di anatocismo	21
CAP. 3: Analisi tecnica	27
Par. 3.1 Introduzione	27
Par. 3.2 Analisi principale	27
Il contratto di mutuo del 26.6.2013 stipulato con MPS	27
Analisi sull’ usurarietà del contratto del ██████████	30
Premessa	30
Modalità di rilevamento del tasso usurario	30
I tassi pattuiti confrontati alla soglia prevista per i mutui a tassi variabili	33
Il tasso fisso pattuito confrontato alla soglia prevista per i mutui a tasso fisso	35
Il tasso di mora pattuito	36
Criticità contrattuali.....	40
Par. 3.3 Analisi subordinate.....	41
Premessa	41
Analisi sull’ usurarietà dell’ atto di erogazione del credito del ██████████	41

Il tasso di mora	43
Analisi sull' usurarietà dell' atto finale di erogazione del credito del [REDACTED]	45
Il tasso di mora	47
Criticità contrattuali relative all' atto finale di erogazione del credito del [REDACTED]	51
Sulla mancata indicazione del piano di ammortamento utilizzato	51
Sulla mancata indicazione della capitalizzazione composta o semplice	52
CAP. 4: Conclusioni	56
CAP. 5: Documenti allegati.....	68

CAP. 1: Oggetto dell'incarico e documentazione analizzata

Il sottoscritto Giuseppe Cappuccio, nato a Bassano del Grappa (VI), dottore commercialista con studio in Roma, via Conca d'Oro, n. 278 (Tel. 06-88641902 e-mail: g.cappuccio@studiocappuccio.com), iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Roma al numero AA_010877, ha ricevuto incarico dalla [REDACTED] al fine di analizzare il contratto di mutuo del [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) intrattenuto con [REDACTED].

Nel prosieguo dell'analisi si procederà ad effettuare una sintesi della normativa afferente l'usura e l'anatocismo (Cap. 2).

Successivamente si procederà ad effettuare un'analisi del contratto di mutuo di cui all' oggetto e delle successive erogazioni (Cap. 3).

CAP. 2: La normativa di riferimento in materia di usura ed anatocismo

Par. 2.1 La normativa penale: l'art. 644 c.p. ed i decreti ministeriali.

L'art. 644 c.p., come sostituito dalla Legge 7 marzo 1996, n. 108 "Disposizioni in materia di usura", stabilisce, al primo comma, che "*chiunque, fuori dei casi previsti dall'art. 643, si fa dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per sé o per altri, in corrispettivo di una prestazione di denaro o di altra utilità, interessi o altri vantaggi usurari, è punito con la reclusione da uno a sei anni e con la multa...*", chiarendo, tra l'altro che:

- ✦ "...la Legge stabilisce il limite oltre il quale gli interessi sono sempre usurari..." (terzo comma);
- ✦ "...per la determinazione del tasso di interesse usurario si tiene conto delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito..." (quarto comma).

usurari (c.d. Tasso Soglia).

¹ Ora Ministro dell'Economia e delle Finanze (MEF).

A tale ultimo riguardo, si ricorda che l'art. 8, comma 5, punto d) del D.L. 13.5.2011, n. 70, convertito, con modifiche, in Legge 12.7.2011, n. 106, ha così modificato, con decorrenza 13.7.2011, l'art. 2, comma 4, della Legge 108/96: *“Il limite previsto dal terzo comma dell'art. 644 del codice penale, oltre il quale gli interessi sono sempre usurari, è stabilito nel tasso medio risultante dall'ultima rilevazione pubblicata nella Gazzetta Ufficiale ai sensi del comma 1 relativamente alla categoria di operazioni in cui il credito è compreso, aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali”*.

L'art 644. del c.p. descrive quindi le modalità di rilevazione dei tassi usurari, che devono essere comprensivi di quelle *“...commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito...”*.

Come già riportato, la legge 108/96 prevede all'art. 2 che *“Il ministero del Tesoro sentiti la Banca d'Italia e l'ufficio Italiano dei cambi, rileva trimestralmente il tasso effettivo globale medio*

dovrebbero rientrare in quelli previsti dall'art 644 c.p.², come ad esempio le spese legali, le spese per assicurazioni, gli interessi di mora e la commissione di massimo scoperto. Proprio in relazione a tali ultimi due oneri la Banca d'Italia ha diverse volte corretto le sue indicazioni in merito all'inclusione o meno all'interno della formula di calcolo del TEG.

Malgrado tali critiche, rimane però evidente come le istruzioni di Banca d'Italia prevedano che il tasso soglia si rilevi aumentando il TEGM, del 50%. Tale operazione determina un tasso soglia oltre il quale gli interessi sono sempre usurari.

Par. 2.2 La formula per il calcolo del T.E.G. indicata da Banca d'Italia

La formula indicata nelle criticate istruzioni/comunicati (Banca d'Italia ed UIC) per la determinazione del T.E.G. e relativa alle operazioni di apertura di credito in conto corrente, di finanziamenti per anticipi su crediti e documenti e sconto di portafoglio commerciale, finanziamenti all'importazione e anticipo fornitori, di factoring, di credito revolving e per tutte le operazioni che presentano un utilizzo flessibile del fido accordato senza un piano di rientro predefinito, è la seguente (cfr. tra gli altri: il comunicato Banca d'Italia dell'8.1.2003, **all. 1**; il comunicato UIC del 18.2.2003, **all. 2**):

$$\begin{array}{rcc}
 & \text{(1a)} & \text{(1b)} \\
 & \text{INTERESSI x 36.500} & \text{ONERI x 100} \\
 \text{T.E.G. =} & \frac{\text{-----}}{\text{NUMERI DEBITORI}} & + \frac{\text{-----}}{\text{ACCORDATO}} & \text{[1]}
 \end{array}$$

² L'art 644. del c.p. descrive, quindi, in maniera molto precisa le modalità di rilevazione dei tassi usurari, che devono essere comprensivi di quelle "...*commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito...*".

Per quanto riguarda le c.d. “Altre categorie di operazioni” (credito personale, credito finalizzato, leasing, **mutui**, prestiti contro cessione del quinto dello stipendio e della pensione, altri finanziamenti), i richiamati comunicati/Istruzioni di Banca d’Italia, “*in analogia a quanto previsto dal decreto del Ministro del Tesoro dell’8.7.1992 per il calcolo del TAEG*”, stabiliscono che la formula per il calcolo del TEG sia la seguente:

$$\sum_{k=1}^m \frac{A_k}{(1+i)^{t_k}} = \sum_{k=1}^{m'} \frac{A_k'}{(1+i)^{t_k'}} \quad [2]$$

dove:

- i è il TEG annuo, che può essere calcolato quando gli altri termini dell’equazione sono noti nel contratto o altrimenti;
- K è il numero d’ordine di un prestito;
- K’ è il numero d’ordine di una “rata di rimborso”;

Tale formula eguaglia il capitale iniziale concesso, alla somma del valore attuale di tutte le rate di rimborso. L'individuazione del tasso di interesse (T.E.G.) avviene, quindi, attraverso un procedimento iterativo.

I risultati di tali formule devono quindi essere paragonati con il relativo TEGM, rilevato nei decreti trimestrali del MEF, aumentato del 50% (fino al 13.5.2011, data in cui si è modificato il criterio di calcolo della soglia).

Proseguendo nell'esame delle Istruzioni di Banca d'Italia, relativamente alla formula di cui al precedente punto [2], si legge poi che “...per rata di rimborso si intende ogni pagamento a carico del cliente relativo al rimborso del capitale, degli interessi e degli oneri inclusi...”. Tali oneri inclusi vengono descritti al punto C4 e sono:

- 1) *le spese di istruttoria e di revisione del finanziamento (per il factoring le spese di istruttoria cedente);*
- 2) *le spese di chiusura della pratica (per il leasing le spese forfettarie di fine locazione con-*

contratto avente ad oggetto il servizio assicurativo contestuale alla concessione del finanziamento ovvero obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte, indipendentemente dal fatto che la polizza venga stipulata per il tramite del finanziatore o direttamente dal cliente;

7) *ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.*

Sono **esclusi**:

- a) *le imposte e tasse;*
- b) *le spese e gli oneri di cui ai successivi punti per la parte in cui non eccedano il costo effettivamente sostenuto dall'intermediario;*
- c) *il recupero di spese, anche se sostenute per servizi forniti da terzi (ad es. perizie...);*
- d) *le spese legali e assimilate (ad es. visure catastali, iscrizione nei pubblici registri, spese notarili, spese relative al trasferimento della proprietà del bene oggetto di leasing, spese di notifica, spese legate all'entrata del rapporto in contenzioso);*

Par. 2.3 Gli interessi di mora e la commissione di estinzione anticipata nel TEG

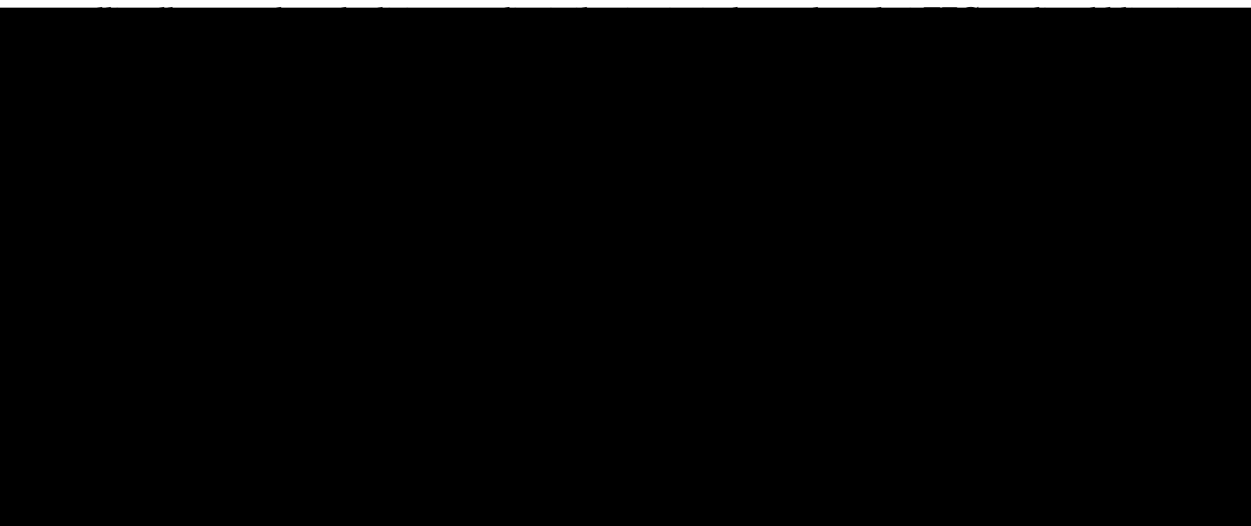
Dall'elenco riportato nel precedente paragrafo, emerge chiaramente come le Istruzioni di Banca d'Italia abbiano escluso gli interessi di mora dal calcolo del TEG.

A tale proposito si ricorda come la Legge 7 marzo 1996, n. 108 (**all. 3**), stabilisca che “...*chi si fa dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per se o per altri, in corrispettivo di una prestazione di denaro o di altra utilità, interessi o altri vantaggi usurari è punito...*” ed aggiunge anche che “...*per la determinazione del tasso di interesse usurario si tiene conto delle commissioni, remunerazioni a*

tasso soglia senza tenere conto della maggiorazione di tre punti al mese di mora, tasso Te, invece, ai fini dell'applicazione dell'art. 644 del codice penale e dell'art. 1815, secondo comma, del codice civile, si intendono usurari gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, a qualunque titolo, quindi anche a titolo di interessi moratori (Corte cost. 25 febbraio 2002 n. 29: << il riferimento, contenuto nell'art. 1, comma 1, del decreto-legge n. 394 del 2000, agli interessi “a qualunque titolo convenuti” rende plausibile senza necessità di specifica motivazione – l'assunto, del resto fatto proprio anche dal giudice di legittimità, secondo cui il tasso soglia riguarderebbe anche gli interessi moratori>>; Cass, n. 5324/2003)...”.

A conferma dell'impostazione dettata dalle citate sentenze, appare opportuno sottolineare la posizione di incertezza nella quale si trova ad agire lo stesso arbitro bancario e finanziario che in data 17.1.2014 **all. 4**, in merito alla rilevazione degli interessi di mora all'interno del tasso usurario, stabiliva come: *"... L'importanza e la delicatezza delle questioni affrontate, rendono necessario sollecitare un intervento chiarificatore del Collegio di coordinamento, anche al fine di prevenire eventuali decisioni contrastanti da parte dei singoli collegi territoriali..."*. Al fine di fornire una rappresentazione quanto più completa dei diversi orientamenti, si riporta una Sentenza del Tribunale di Udine del [REDACTED] (**all. 5**) dove si legge che *"... ad avviso di questo Giudice si deve condividere la tesi per cui per stabilire se vi è usura si devono considerare tutte le remunerazioni chieste al cliente a qualsiasi titolo; dunque anche le pattuizioni circa gli interessi moratori (Cass. 350/13)." . Infine, sempre relativamente a tale tema, appare opportuno riportare un inciso della Sentenza del Tribunale di Torino del [REDACTED] (r.g. [REDACTED]), dove si legge che *"... la formula di calcolo del TEG di un mutuo o altro finanziamento a rimborso graduale consiste nel tasso di rendimento finanziario dell'operazione creditizia (T.I.R.)... a ogni variazione del tempo di pagamento e della somma da pagare può corrispondere intuitivamente un diverso T.I.R.... in termini più chiari, il ritardo nel rimborso di una o più rate di mutuo, determinando l'applicabilità di interessi moratori, implica una modifica del piano di ammortamento del mutuo e quindi del T.I.R...."*. Pertanto, secondo quanto si legge *"... L'interesse moratorio (amplius ogni onere eventuale) entra dunque nel calcolo del TEG solo se si sia verificato ritardo nel pagamento della rata..."*. Anche la Banca d'Italia in data 3.7.2013 ha pubblicato alcuni *"chiarimenti in materia di applicazione della legge antiusura"* (**all. 6**), affrontando specificamente la problematica relativa agli interessi di mora. In tale documento, se da un lato la Banca Centrale conferma che *"...gli interessi di mora sono esclusi dal calcolo del TEG, perché non sono dovuti dal momento dell'erogazione del credito ma solo a**

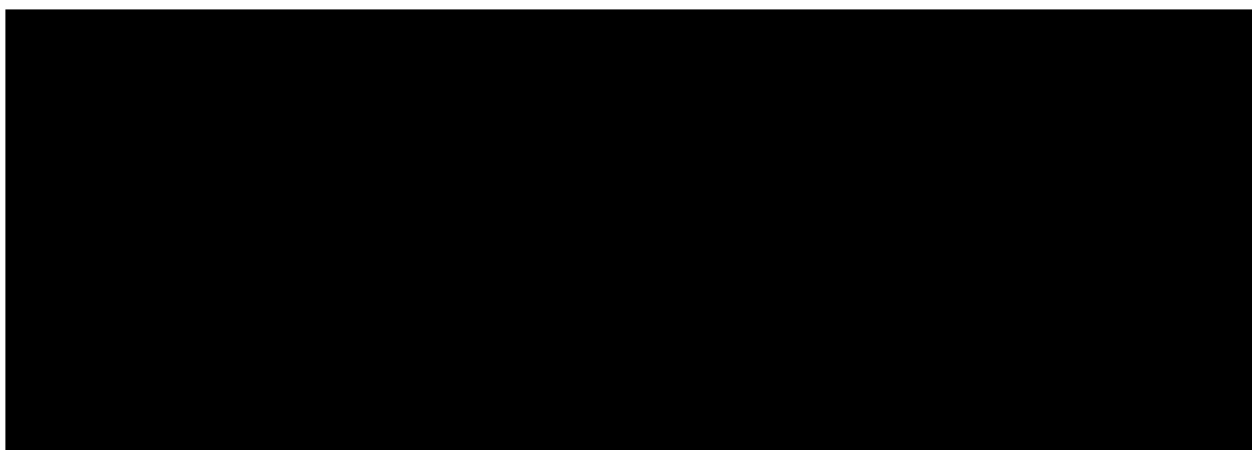
seguito di un eventuale inadempimento da parte del cliente. L'esclusione evita di considerare nella media operazioni con andamento anomalo. Infatti essendo gli interessi moratori più alti, per compensare la banca del mancato adempimento, se inclusi nel TEG medio, potrebbero determinare un eccessivo innalzamento delle soglie in danno della clientela” e che, peraltro, tale impostazione “è coerente con la disciplina comunitaria sul credito al consumo che esclude dal calcolo del TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) le somme pagate per l’inadempimento di un qualsiasi obbligo contrattuale, inclusi gli interessi di mora”, dall’altro lato riconosce che “...anche gli interessi di mora sono soggetti alla normativa anti-usura”. Tuttavia, al fine di evitare il rischio che possano essere confrontati, nei casi specifici, tassi disomogenei (TEG applicato al singolo cliente, comprensivo della mora effettivamente pagata, e tasso soglia che esclude la mora), “...i Decreti trimestrali riportano risultati di un’indagine per cui <la maggiorazione stabilita contrattualmente per i casi di ritardato pagamento è mediamente pari a 2,1 punti percentuali>. In assenza di una previsione legislativa che determini una specifica soglia in presenza di interessi moratori, la Banca d’Italia adotta, nei suoi



quindi, come il tasso soglia, comprensivo degli interessi di mora, secondo la Banca d’Italia, ed i

decreti del MEF, debba determinarsi addizionando al TEGM, riportato nelle rilevazioni trimestrali di Banca d'Italia, il 2,1% ed aumentare il risultato di tale operazione del 50%.

Quindi, ad esempio, nel caso in cui il tasso medio rilevato fosse pari al 6%, il tasso soglia, comprensivo degli interessi moratori, sarebbe pari al 12,15%, ed in particolare:



dell'usurarietà degli interessi convenzionali moratori va compiuto confrontando puramente e semplicemente il saggio degli interessi pattuito nel contratto col tasso soglia calcolato con riferimento a quel tipo di contratto, senza alcuna maggiorazione od incremento: è infatti impossibile, in assenza di qualsiasi norma di legge in tal senso, pretendere che l'usurarietà degli interessi moratori vada accertata in base non al saggio rilevato ai sensi dell'art. 2 l. 108/96, ma in base ad un fantomatico tasso talora definito nella prassi di "mora – soglia", ottenuto incrementando arbitrariamente di qualche punto percentuale il tasso soglia...". A tale proposito, degna di nota appare anche la pronuncia della Cassazione Civile sez. III 4 aprile 2003, n. 5324 del 2003 (**all. 8**) che ha stabilito come *"... in tema di contratto di mutuo l'art. 1 della legge 108 del 1996, che prevede la fissazione di un tasso soglia al di là del quale gli interessi pattuiti debbono essere considerati usurari, riguarda sia gli interessi corrispettivi che moratori..."*. Un altro spunto molto importante in tale senso viene fornito anche dalla Corte Costituzionale che in data 25.2.2002, con sentenza n. 29 (**all.**

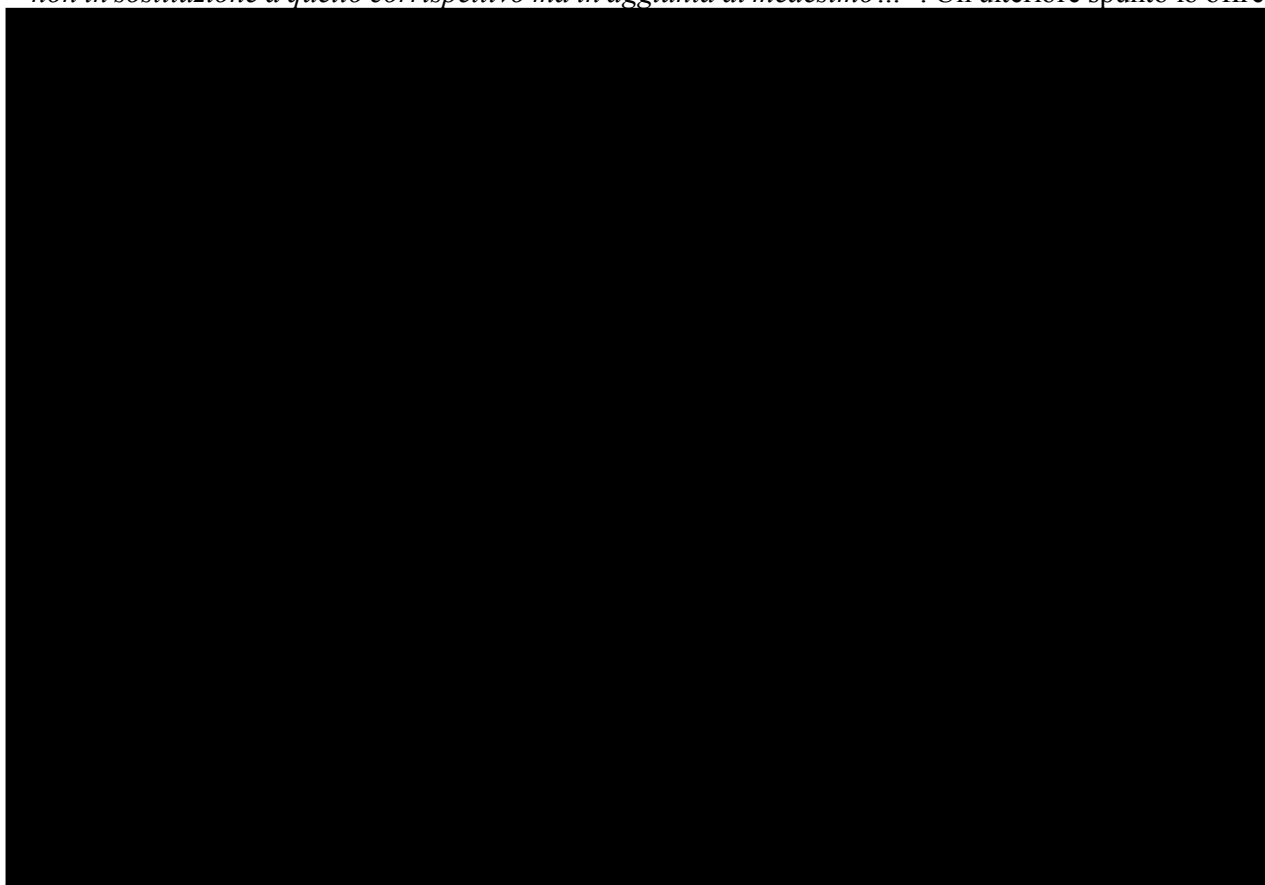
9), sia pure in un passaggio incidentale della motivazione, ha affermato che: *”...va in ogni caso osservato – ed il rilievo appare in se decisivo – che il riferimento contenuto all’art. 1, 1° comma, del decreto – legge n. 394 del 2000 agli interessi “a qualunque titolo convenuti” rende plausibile – senza necessità di specifica motivazione – l’assunto, del resto fatto proprio anche dal giudice di legittimità, secondo cui il tasso soglia riguarderebbe anche gli interessi moratori”*. A tale proposito, degna di nota appare anche la pronuncia della Cassazione Civile sez. III 4 aprile 2003, n. 5324 del 2003 (**all. 8**) che ha stabilito come *“... in tema di contratto di mutuo l’art. 1 della legge 108 del 1996, che prevede la fissazione di un tasso soglia al di là del quale gli interessi pattuiti debbono essere considerati usurari, riguarda sia gli interessi corrispettivi che moratori...”*. Un’ulteriore conferma emerge anche dalla Sentenza della Cassazione Civile sez. I, 2 aprile 2000, n. 5286 (**all. 10**) la quale stabiliva espressamente che *“...L’usurarietà del superamento del “tasso soglia” di cui alla l. 7 marzo 1996 n. 108 vale anche per le clausole concernenti gli interessi moratori...”*. Relativamente al tema dell’individuazione del tasso soglia appare opportuno riportare un inciso della già citata Sentenza del Tribunale di Udine del [REDACTED] (r.g. [REDACTED] **all. 5**) dove si legge che *“... Assumere che la Banca d’Italia dovrebbe prima realizzare un’indagine per determinare il TEG medio in tema di mora, perché solo così si potrà realizzare un simile raffronto nei casi concreti non appare corretto, sia perché in tal modo si farebbe assurgere la mora ad una specifica categoria di credito con sue proprie soglie di usura (allorché la mora è una semplice modifica del piano di ammortamento pattuito, dovuta al contegno inadempiente del debitore), sia perché in tal modo si verrebbe a creare una soglia specifica e più alta rispetto all’ordinario costo del credito. In pratica, si determinerebbe un tasso medio della patologia che genererebbe inevitabilmente un limite d’usura più elevato; ciò vanificherebbe l’intero sistema, perché il limite dell’usura crescerebbe proprio al crescere del rischio, allorché la legge intende invece proprio tutelare il cliente in tali ipotesi. Né si*

vede come possa prevedersi una specifica soglia media per gli interessi di mora senza porsi in contrasto con il dettato normativo, che dispone fissarsi un'unica soglia media delle remunerazioni a qualunque titolo convenute, e dunque valutando assieme tutti gli interessi richiesti, sia corrispettivi che compensativi sia moratori...il tasso di mora, dunque, non è un tasso effettivo in sé e per sé rilevante per la soglia di usura, ma è un tasso semplice che integra il tasso corrispettivo, come riflesso del mutamento determinatosi nel piano di ammortamento, e concorre ad individuare il costo effettivo del credito a fini anti usura.”. Anche in sede Penale, il Gip di Pavia in data 31.10.2018 stabiliva che

eventuali, quale l'applicazione di interessi di mora...”.

Appurato pertanto come la mora debba essere considerata ai fini della rilevazione del TEG e che buona parte della giurisprudenza non ritenga corretto l'arbitrario aumento del 2,1% del TEGM, si tratta ora di comprendere come tali interessi di mora debbano essere rilevati all'interno della formula del TEG. Un interessante spunto lo offre l'ordinanza del G.I.P. Damizia del Tribunale Penale di

Roma, datata 4.1.2018, dove si legge che si procederà “... a verificare compiutamente...il superamento (o meno) del tasso soglia sia con riferimento ai tassi corrispettivi che con riferimento ai tassi moratori... con riferimento alla sommatoria delle due tipologie di interessi, e ciò qualora il CT appurasse che, per espressa previsione contrattuale, l’interesse moratorio venga contemplato non in sostituzione a quello corrispettivo ma in aggiunta al medesimo...”. Un ulteriore spunto lo offre



merito alla rilevazione degli interessi di mora nella formula del TEG, si legge che:

- si “...riconosce la necessità di verificare il rispetto del tasso soglia anche in relazione agli interessi moratori...”;
- “... la legge 108/1996 ha individuato un unico criterio ai fini dell’accertamento del carattere


usurario degli interessi...”;

- *“... la stessa inclusione nel TEG delle commissioni di massimo scoperto... costituisce un significativo argomento a sostegno dell’irrelevanza della distinzione tra oneri economici, fisiologici e patologici ai fini del controllo antiusura...”;*
- *le voci di costo escluse dal campo di rilevazione del TEGM... devono trovare soddisfazione e collocazione nel cuscinetto... esistente tra il medesimo TEGM ed il tasso soglia stabilito ai sensi di legge, senza che possa, per converso, predicarsene l’esclusione dal TEG...”.*

Di simile orientamento risulta anche la sentenza di Torino del 14.12.2019 dove si legge che *“... l’art due comma uno della legge n. 108 prescrive che il tasso medio sia, oltre che effettivo in ragione d’anno, anche onnicomprensivo...”*

La sentenza prevede poi di calcolare il cosiddetto “worst case”. A tale proposito si legge che devono considerarsi *“...1) la sistematica omissione del pagamento a scadenza di tutte le rate, con la conseguente maturazione della mora; la base di calcolo degli interessi moratori cresce nel tempo,*

Infine, appare opportuno evidenziare la pattuizione della commissione per estinzione anticipata. Tale onere è infatti eventuale e viene applicato come una percentuale sul debito residuo, al momento della chiusura anticipata del rapporto di finanziamento. Relativamente all' inclusione nel TEG della commissione per estinzione anticipata, appare opportuno riportare un passaggio dell'ordinanza del Tribunale di Pescara datata 28.11.2014, dove si legge che “...*la ratio del legislatore si riscontra nella necessità di contenere i tassi anomali, in armonia alle più recenti statuizioni della giurisprudenza di legittimità, deve ritenersi che assumono rilevanza ai fini della disciplina anti – usura e del superamento del tasso soglia qualsiasi onere collegato alla erogazione del credito e, quindi anche al costo pattuito per la estinzione anticipata del mutuo...*”. Anche l'ordinanza del 19.10.2015 del Tribunale di Bari stabilisce che “... *ai fini dell'accertamento dell'usurarietà del tasso applicato al mutuo in esame deve tenersi conto anche della commissione (o penale) per estinzione anticipata del credito alla stregua di quanto previsto dall'art. 1, V. co. L. 108/96 a tenore del quale “ per la determinazione del tasso di interesse usurario si tiene conto delle commissioni, remunerazioni a*



contratto...”. Ancora appare opportuno segnalare i principi espressi dal Tribunale di Pavia, Giudice

dovranno ritenersi definitivamente acquisite dalla P.A...". Appare opportuno evidenziare che il Decreto Legge n. 7 del 31/01/2007, ha reso illegittima l'applicazione di penali per estinzione anticipata nei rapporti di mutuo per l'acquisto della prima casa.

Par. 2.4 La normativa di riferimento in materia di anatocismo

Anatocismo è il sostantivo di cui parla l'art. 1283³ cod. civile e che deriva dalla composizione dei termini greci "ANA" (= di nuovo) e "TOCHISMOS" (= interesse). La norma stabilisce le modalità con cui gli interessi possono produrre interessi precisando che debbano essere interessi dovuti per almeno sei mesi e che vi sia convenzione posteriore alla scadenza ovvero domanda giudiziale.

³In mancanza di usi contrari (c.c. 1834), gli interessi scaduti possono produrre interessi solo dal giorno della domanda giudiziale o per effetto di convenzione posteriore alla loro scadenza (c.c. 1282), e sempre che si tratti di interessi dovuti almeno per sei mesi.

Interministeriale per il Credito ed il Risparmio), le modalità ed i criteri di produzione degli interessi sugli interessi, maturati nell'esercizio dell'attività bancaria, purché fosse rispettata la stessa periodicità nel conteggio sia dei saldi passivi che di quelli attivi.

Il CICR, quindi, il 9 febbraio 2000, fissava il momento di decorrenza dell'obbligo, a carico delle Banche, di riconoscere ai correntisti pari periodicità nella liquidazione degli interessi.

Inoltre, sempre nel citato art. 25 del D.Lgs 342/1999, al comma 3, si prevedeva che *“Le clausole relative alla produzione di interessi sugli interessi maturati, contenute nei contratti stipulati anteriormente alla data di entrata in vigore della delibera di cui al comma 2, sono valide ed efficaci fino a tale data e, dopo di essa, debbono essere adeguate al disposto della menzionata delibera, che*

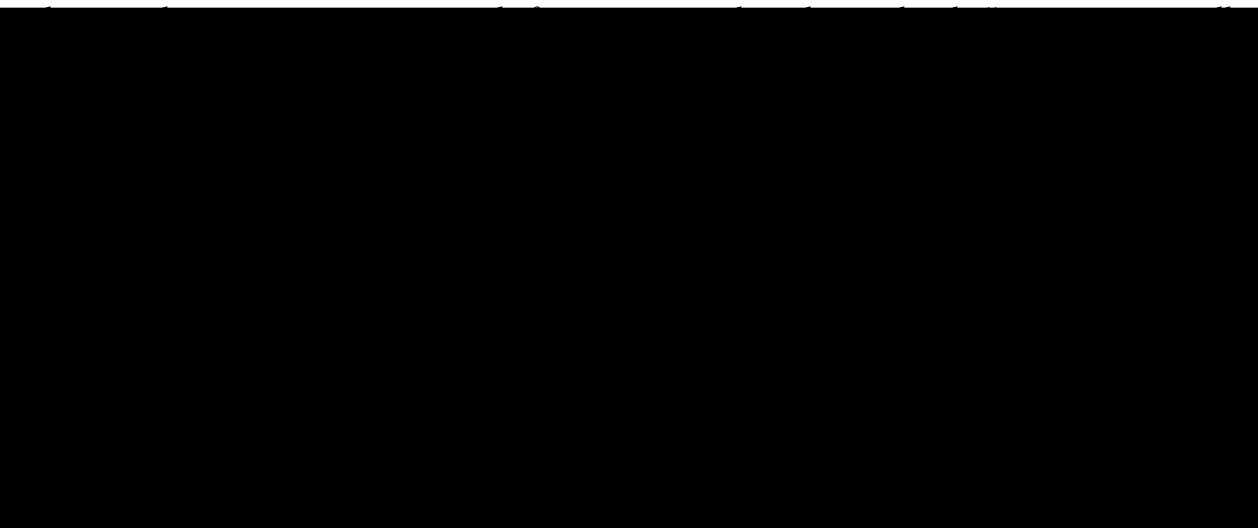
⁴La Corte Costituzionale infatti *“...dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 25, comma 3, del decreto legislativo 4 agosto 1999, n. 342 (Modifiche al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, recante il testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia)”*;

in conto corrente l'art. 2935 del codice civile si interpreta nel senso che la prescrizione relativa ai diritti nascenti dall'annotazione in conto inizia a decorrere dal giorno dell'annotazione stessa. In ogni caso non si fa luogo alla restituzione degli importi già versati alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.”.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 78 del 5 aprile 2012, bocciava questa norma dichiarandola incostituzionale, se non fosse che il 2.12.2010, sempre la Cassazione, con sentenza n. 24418, affrontava il tema della prescrizione distinguendo le rimesse tra ripristinatorie (entro fido) e solutorie (extra fido), stabilendo che “ *se dopo la conclusione di un contratto di apertura di credito bancario regolato in conto corrente, il correntista agisce per far dichiarare la nullità della clausola che prevede la corresponsione di interessi anatocistici e per la ripetizione di quanto pagato indebitamente a questo titolo, il termine di prescrizione decennale cui tale azione di ripetizione è soggetta, decorre, qualora i versamenti eseguiti dal correntista in pendenza del rapporto abbiano avuto solo funzione ripristinatoria della provvista, dalla data in cui è stato estinto il saldo di chiusura*

⁵ Tale tipologia di ammortamento prevede rate costanti, dove all'interno di ciascuna rata vengono addebitate una quota capitale variabile ed una quota interessi calcolata sul debito residuo

del 29.10.2008 del Tribunale di Bari, sezione distaccata di Rutigliano dove, si legge che “ ... mentre nella parte letterale del contratto si stabilisce un tasso rispettoso del sistema civilistico italiano della maturazione dei frutti civili, nel piano di ammortamento viene applicato, in maniera del tutto inaspettata, quanto illegittima il c.d. “ammortamento alla francese”, ossia un metodo che comporta la restituzione degli interessi con una proporzione più elevata in quanto contiene una formula di matematica attuariale, giusta la quale l’interesse applicato è quello composto e già non quello semplice. ... La rata del mutuo con rimborso frazionato si è calcolata però nel caso in esame, con la formula del c.d. interesse composto, non prevista nella parte letterale del medesimo contratto, che comporta la crescita progressiva del costo, comprendendo di fatto gli interessi anatocistici... Reputa questo Giudice che debba esplicitarsi il tasso effettivo del mutuo secondo la legge dell’interesse semplice per la quale detto interesse è la differenza, alla fine del rapporto, tra l’importo rimborsato e quello prestato...”. Si riporta anche una sentenza del Tribunale di Termoli – sez. distaccata di Larino – datata 3.5.2012, dove in merito al mutuo con ammortamento c.d. “alla francese” si legge che: “ ...



del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (cd Legge di stabilità 2014) ed in vigore già dal

1.1.2014, al comma 629, ha modificato il secondo comma dell'art.120 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, come segue:

«Il CICR stabilisce modalità e criteri per la produzione di interessi nelle operazioni poste in essere nell'esercizio dell'attività bancaria, prevedendo in ogni caso che:

a) nelle operazioni in conto corrente sia assicurata, nei confronti della clientela, la stessa periodicità nel conteggio degli interessi sia debitori sia creditori;

b) gli interessi periodicamente capitalizzati non possano produrre interessi ulteriori che, nelle successive operazioni di capitalizzazione, sono calcolati esclusivamente sulla sorte capitale».

La giurisprudenza però ha visto la recente pubblicazione di una lunga sentenza del Tribunale di Massa del [REDACTED] (r.g. [REDACTED]), dove, tra i numerosi temi affrontati si stabilisce che :

- il mutuo alla francese a rate costanti presenta sempre l'addebito di interessi anatocistici;
- qualora nei contratti di mutuo non venisse riportato il regime di capitalizzazione degli interessi (se semplice o composto), il cliente non sarebbe sufficientemente informato relativamente all'effettivo costo del credito, contravvenendo così alle norme che regolano la trasparenza e la correttezza delle informazioni contrattuali.

Di tale ultimo orientamento risulta anche la Corte di Appello di Campobasso che in una recente sentenza del 5/12/2019, stabiliva che “... *L'ammortamento francese è un metodo che comporta la versione di interessi con una produzione più elevata in quanto contiene una formula di matematica attuariale giusta la quale l'interesse applicato è quello composto e non già quello semplice.*

Il calcolo dell'interesse nel piano di ammortamento deve essere trasparente ed eseguito secondo le regole matematiche dell'interesse semplice... La rata del mutuo con rimborso frazionato è stata

calcolata però nel caso in esame con la formula del cosiddetto interesse composto non prevista nella parte letterale del medesimo contratto...”. La Corte d’Appello ha ritenuto in conclusione che ‘correttamente il giudice di primo grado ha proceduto all’applicazione del tasso legale sostitutivo per effetto combinato degli artt. 1418, 1346 e 1284 c.c.’. .

Infine, appare opportuno riportare un’ ulteriore sentenza del Tribunale di Massa del 10.1.2020 nella quale si sostiene, in più di 180 pagine, come il piano di ammortamento alla francese presenti delle criticità in relazione alla capitalizzazione degli interessi, all’anatocismo ed alla trasparenza delle condizioni contrattuali.

CAP. 3: Analisi tecnica

Par. 3.1 Introduzione

Nel presente capitolo sarà inizialmente effettuata un' analisi principale relativa all' usurarietà ed alle criticità contrattuali afferenti il rapporto di mutuo del ██████████, intrattenuto da ██████████ con la ██████████ (par. 3.2). Successivamente, verrà effettuata un'analisi subordinata per verificare eventuali criticità relative ai successivi contratti di erogazione ed in particolare all' erogazione del ██████████ ed all' erogazione finale del ██████████.

Par. 3.2 Analisi principale

Il contratto di mutuo del ██████████ stipulato con ██████████

In data ██████████ stipulava un contratto di mutuo edilizio (██████████) con ██████████, alle seguenti condizioni (**all. 11**):

- importo del finanziamento: ██████████;
- durata del contratto: all' art. 5 del contratto si legge che “...*La Parte mutuataria si obbliga per sé, successori e aventi causa a restituire la somma mutuata entro anni 30 (trenta) mediante corresponsione di rate comprendenti quote di capitale ed interessi da pagarsi in contanti presso le casse della Banca mutuante con le modalità, alle condizioni e alle scadenze che saranno tutte precisate nell'atto di erogazione e quietanza finale ...*”;

All'articolo 4 si legge che “... *La banca mutuante potrà risolvere il contratto qualora entro sei mesi da oggi non pervenga alla banca stessa alcuna richiesta di erogazione anche parziale sulla base dei necessari presupposti di natura tecnica quando non venga rispettato il termine di ultimazione lavori fissato decorsi tre anni dalla data di inizio lavori...*”

- numero di rate: all'art. 5 si legge che le modalità di restituzione dell'importo mutuato saranno precisate nell'atto di erogazione e quietanza finale.

- interessi corrispettivi: all' articolo uno si legge che l' interesse risulta determinato nella misura del 10,57% nominale annuo "... *salvo il diverso interesse che sarà stabilito nell'atto di erogazione e quietanza finale in relazione all'andamento del mercato finanziario come indicato al successivo articolo quattro e salvo quello che, successivamente, per tutta la durata del finanziamento, risulterà in dipendenza di quanto pattuito al successivo articolo sei...*".

All'articolo sei si legge che "... *il mutuo per l'intera sua durata o per parte di essa potrà essere regolato a tasso variabile; in tali ipotesi la parte mutuataria dichiara di assumere ogni altro maggior onere relativo – per effetto dell'adeguamento che la banca mutuante sarà autorizzata ad effettuare, senza obbligo di preavviso, dell'interesse che sarà determinato, nell'atto di erogazione e quietanza finale, a partire dalla prima rata anche di soli interessi, aggiungendo ad una componente fissa, pari ad 8,1 punti annui, una componente variabile pari al tasso nominale annuo che verrà a risultare dal riferimento ad uno dei parametri rispettivamente previsti al fatto numero tre del capitolato allegato...*".

All'articolo sette si legge che "... *il tasso di interesse da applicare ad ognuno dei versamenti rateali previsti al patto numero uno dell'allegato capitolato, viene determinato sulla base dell' Euribor 6 mesi tasso 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente il mese in cui viene effettuato il versamento rateale stesso, maggiorato di uno spread di 6,75 punti annui, attualmente pari al 7,047% nominale annuo... il tasso risultante dall'applicazione del detto parametro sarà maggiorato dello spread sopra citato (6,75% n.d.r.)...*";

- interessi di mora: all'art. 8 si legge che "... *ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto e non pagata produrrà di pieno diritto dal giorno della*

scadenza l'interesse di mora a carico della parte mutuataria e a favore della banca mutuante. Il tasso di mora sugli interessi maturati e non pagati relativi alle somme erogate in preammortamento viene stabilito maggiorando di 3 punti il tasso convenzionale risultante dagli atti di erogazione e quietanza e tempo per tempo applicato secondo le previsioni contrattuali ...”;

- rimborso parziale del credito: all'art nove si legge che “... *il compenso dovuto dalla parte mutuataria nel caso di rimborso parziale o totale di somme in preammortamento, è stabilito dall'articolo uno dei patti generali di mutuo nella misura omnicomprensiva dell'1% dell'importo anticipatamente restituito...*”;
- spese assicurative: all'articolo cinque del capitolato si legge che “... *I beni costituiti in garanzia ipotecaria debbono essere assicurati a cura della parte mutuataria... con polizza a premio unico anticipato per tutta la durata del mutuo ovvero decennale, da rinnovarsi, occorrendo, alla scadenza...*”;
- estinzione anticipata: all'articolo nove si legge che *il compenso dovuto nel caso di anticipata estinzione totale o parziale di somme in ammortamento sarà stabilito con gli atti di messa in ammortamento o con l'atto di erogazione e quietanza finale. Ai sensi dell'art 120 ter del decreto legislativo 1 settembre 1993 numero 385 non sono dovuti compensi per l'estinzione anticipata –totale parziale- delle quote rinvenienti dallo stazionamento del presente mutuo che siano accollate per l'acquisto di unità immobiliari adibite ad abitazioni ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche...*”.
- spese fisse:
 - spese di istruttoria: all'articolo 14 si legge che “... *la parte mutuataria riconosce inoltre che sono a suo carico le spese di istruttoria dell'operazione, pari ad euro*

39.000, nonché le ulteriori spese commissioni, durante la vita dell'operazione, che saranno meglio precisate nell'atto di irrogazione e quietanza finale..."

- commissione di gestione: all'articolo 14 si legge che "*... la parte mutuataria accetta altresì di corrispondere alla banca una commissione di gestione ammontante ad euro 13.000 ...*".
- TAEG indicato in contratto: all' articolo 15 si legge che "*... il costo totale dell'operazione a suo carico, espresso in percentuale annua del finanziamento, è del 10,77%. Prende atto che il TAEG come sopra indicato è stato calcolato sulla base del tasso pattuito al precedente articolo uno nonché sulla base delle spese di istruttoria amministrativa attualmente applicabili ai mutui della specie e della commissione di gestione...*".

Analisi sull' usurarietà del contratto del [REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto procederà inizialmente a riportare le modalità di calcolo utilizzate ai fini dell' individuazione dei tassi usurari. Successivamente si procederà a verificare i tassi pattuiti paragonandoli al tasso soglia previsto per i mutui ipotecari a tasso variabile, mentre nel successivo paragrafo, si procederà a verificare i tassi pattuiti in relazione al tasso soglia previsto per i mutui a tasso fisso.

Modalità di rilevamento del tasso usurario

Appare opportuno sottolineare come la Banca d'Italia, nel rispondere ai quesiti pervenuti in merito alla rilevazione del TEG (**all. 12**), relativamente ai mutui a stato avanzamento lavori, abbia stabilito che "*...la segnalazione (del TEG n.d.r.) è dovuta solo all'atto della stipula; nessuna segnalazione è dovuta per l'erogazione delle singole tranches...*". Il sottoscritto procederà pertanto ad analizzare il

contratto iniziale del [REDACTED] (**all. 11**) utilizzando i riferimenti dell' atto della stipula per individuare interessi applicati e tasso soglia.

In merito ai tassi soglia appare inizialmente opportuno evidenziare come i D.M. trimestrali vigenti all' epoca della stipula, prevedessero due categorie relative ai mutui ipotecari, ed in particolare:

- la categoria dei c.d. “*mutui ipotecari*” a tasso fisso;
- la categoria dei c.d. “*mutui ipotecari*” a tasso variabile.

Si evidenzia come la Banca d'Italia, nelle istruzioni relative alla rilevazione dei tassi usurari, al punto B1 cat. 7 (**all. 13**) preveda che “...*i mutui che prevedono contrattualmente un periodo in cui la rata corrisposta dal cliente è calcolata in base a un tasso fisso e un periodo nel quale la rata è determinata utilizzando un tasso variabile (cd. mutui a tasso misto) sono segnalati tra i mutui a tasso variabile...*”.

Si legge altresì che “...*Tuttavia, ove il contratto preveda che le rate siano calcolate in base a un tasso fisso per un periodo pari o superiore a tre anni e in base a un tasso variabile per il restante periodo, la segnalazione va effettuata imputando l'operazione nella categoria a tasso fisso...*”. Ebbene, il

[REDACTED]

sentenza n.22380 del 06.09.2019, della Corte di Cassazione, dove si legge che “...“*l'intermediario* –

che, rispetto al mutuo, già gode del vantaggio di non erogare l'intera somma in un'unica soluzione, al momento della conclusione del contratto, ma gradualmente, in ragione del progredire dei lavori – è coperto, rispetto a eventuali inadempimenti del finanziato, dalla garanzia reale da questi prestata. Né, a ben vedere, potrebbe opporsi che tale garanzia inerisca a un bene sprovvisto, prima del completamento dell'opera, di un valore di mercato particolarmente significativo (e che, pertanto, la garanzia non abbia, sul piano economico, la consistenza propria dell'ipoteca accesa su un fabbricato ultimato, come tale commerciabile): in termini generali, infatti, tale condizione è bilanciata dall'erogazione frazionata delle somme mutuate, che segue la puntuale verifica dell'esecuzione dei lavori; in conseguenza, l'incremento degli importi mutuati si coniuga con l'accrescimento progressivo del valore del bene oggetto della garanzia...". Ebbene, a tale proposito si evidenzia come il bene oggetto di ipoteca avesse un valore di mercato superiore al doppio della prima erogazione. Non sussistono pertanto dubbi in merito alla categoria di tasso soglia da utilizzarsi⁶ (**all. 14** ed **all. 15**).

Si evidenzia poi come il sottoscritto abbia anche effettuato delle verifiche sull'usura relative agli interessi di mora. Numerose sentenze prevedono infatti di considerare anche tali oneri ai fini del tasso usurario. Per brevità si cita la più recente, ossia la sentenza del Tribunale di Massa del [REDACTED] ([REDACTED]), dove, in merito all'inclusione degli interessi di mora nella formula del TEG si legge che “... le voci di costo escluse dal campo di rilevazione del TEGM... devono trovare soddisfazione e collocazione nel cuscinetto... esistente tra il medesimo TEGM ed il tasso soglia stabilito ai sensi di legge, senza che possa, per converso, predicarsene l'esclusione dal TEG...”. Appare però anche opportuno sottolineare come nell'ottobre 2019 sia stata inviata alle Sezioni Unite della Cassazione, una richiesta di chiarimento in merito alle modalità di calcolo da

⁶ la categoria c.d. dei “mutui ipotecari”.

utilizzare ai fini dell' usurarietà degli interessi di mora. Alla data della presente relazione la Suprema Corte non si è ancora espressa in merito.

I tassi pattuiti confrontati alla soglia prevista per i mutui a tassi variabili

In primo luogo appare opportuno evidenziare come il contratto oggetto di analisi preveda due diversi tassi, in particolare:

- un tasso fisso, pari al 10,57% (cfr. art. 1 **all. 11**);
- un tasso di interesse variabile (ex art. 6 **all. 11**) aggiungendo “... *ad una componente fissa, pari ad 8,1 punti anni una componente variabile pari al tasso nominale annuo che verrà a risultare dal riferimento ad uno dei parametri rispettivamente previsti al fatto numero tre del capitolato allegato...*”. A tale proposito nell’ articolo numero 3 del capitolato (**all. 11**) si legge che a seconda della periodicità delle rate vengono previsti diversi tassi ed in particolare:

“rate semestrali:

^[11] ~~EURIBOR 6 mesi tasso 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente il 10 gen-~~



c) EURIBOR 3 mesi tasso 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente il 1 Luglio per la rata scadente il 1 Ottobre immediatamente successivo;^[11]_[SEP]

d) EURIBOR 3 mesi tasso 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente il 1 Ottobre per la rata scadente il 1 Gennaio immediatamente successivo.

rate mensili: ¹1¹SEP

EURIBOR '1 mesi tasso 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine di ogni mese per la rata scadente l'ultimo giorno del mese immediatamente successivo....”.

In merito al tasso fisso, pari al **10,57%**, si evidenzia come la soglia prevista per i mutui ipotecari a tasso variabile nel 2° trimestre 2013 fosse pari al **9,0125%** (**all. 16**) . Pertanto il tasso fisso pattuito (TAN), senza considerare né le spese di istruttoria pari ad **████████** (1,5% del totale del finanziamento), né la commissione di gestione pari ad **████████** (0,5% del totale del finanziamento) né le spese assicurative, risulti **superiore alla soglia**.

In merito al tasso variabile pattuito (art. 6 **all. 11**), si ricorda come il debitore non fosse a conoscenza della componente variabile al momento della stipula. L’ articolo 6 del contratto recita infatti che la parte variabile sarà determinata “...*, nell’atto di erogazione e quietanza finale...*”. Il sottoscritto pertanto ipotizza di utilizzare, stante il richiamo al punto 3 del capitolato allegato al mutuo, un tasso Euribor a 6 mesi che risulta pari allo 0,315% nel mese della stipula per individuare l’eventuale usurarietà del tasso pattuito. In tale verifica però si aumenterà lo spread, dell’8,1%, con le spese connesse all’erogazione del credito. Come già riportato in precedenza tali oneri risultano pari a:

- **████████** relativamente alle spese di istruttoria (1,5% del totale);
- euro **████████** relativamente alla commissione di gestione (0,5% del totale);
- euro **████** all’ anno per le spese di assicurazione.

Procedendo a calcolare la percentuale di tali oneri su base annuale, si ottengono i seguenti valori:

- relativamente alle spese di istruttoria un tasso annuo dello 0,05% (1,5% / 30);
- relativamente alla commissione di gestione un tasso annuo dello 0,016% (0,5 / 30);
- relativamente alle spese assicurative un tasso pari allo 0,023% (18000/2.600.000) / 30).

Il tasso pattuito sarà pertanto pari all' **8,504%** (0,315 + 0,05 + 0,016 + 0,023 + 8,1) e quindi appena inferiore alla soglia di usura prevista per i “*mutui ipotecari a tasso variabile*” pari, nel secondo trimestre 2013, al **9,0125%** (**all. 16**).

Il tasso fisso pattuito confrontato alla soglia prevista per i mutui a tasso fisso

In subordine si procederà a confrontare il tasso fisso pattuito in relazione al tasso soglia previsto per i mutui ipotecari a tasso fisso. Si ribadisce come le istruzioni di Banca d'Italia ritengano corretto effettuare esclusivamente il calcolo riportato al precedente paragrafo (cfr. **all. 12**). Per completezza però si effettuerà la verifica anche in merito a tale soglia, prevista per i mutui a (solo) tasso fisso. Si ricorda come in contratto detto tasso (TAN) sia pari al 10,57% (cfr. art. 1 **all. 11**).

Ebbene, si evidenzia come la soglia prevista per i “*mutui ipotecari a tasso fisso*” nel 2° trimestre 2013, fosse pari al 10,775% (**all. 16**).

Il tasso fisso pattuito è stato poi aumentato degli importi previsti per le spese “*connesse all'erogazione del credito*” ed in particolare:

- euro 39.000 relativamente alle spese di istruttoria (1,5% del totale);
- euro 13.000 relativamente alla commissione di gestione (0,5% del totale);
- euro 600 all' anno per le spese di assicurazione.

Procedendo a distribuire la percentuale di tali oneri sull' intera durata del mutuo, si ottengono i seguenti valori:

- relativamente alle spese di istruttoria un tasso annuo dello 0,05% (1,5% / 30);

- relativamente alla commissione di gestione un tasso annuo dello 0,016% (0,5 / 30);
- relativamente alle spese assicurative un tasso pari allo 0,023% ((18000/2.600.000)/30):

Il tasso pattuito risulterà pertanto pari alla somma tra 10,57% e lo 0,089% per un totale pari al **10,659%** e quindi appena inferiore alla soglia (**10,775%**) prevista per i mutui ipotecari a tasso fisso nel 2° trimestre 2013.

Il tasso di mora pattuito

Nel presente paragrafo il sottoscritto procederà ad effettuare le verifiche relative agli interessi di mora pattuiti. Si ribadisce, in merito a tali voci, come la giurisprudenza e la normativa non individuino un metodo di rilevazione dell' usurarietà condiviso ma, nel corso degli anni, abbiano suggerito metodi di rilevazione eterogenei (cfr. par. 2.3). Ad avviso dello scrivente tali metodologie risultano raggruppabili in due macro aree, in particolare:

- una prima macro area che prevede di simulare l'applicazione di interessi di mora sulle singole rate del piano di ammortamento e di applicare poi la formula prevista dalle istruzioni di Banca d'Italia (cfr. par. 2.2);
- una seconda metodologia che prevede di verificare l'interesse di mora pattuito e di paragonarlo alla soglia prevista al momento della stipula.

Si evidenzia che in assenza del piano di ammortamento, il sottoscritto effettuerà unicamente la seconda simulazione.

Appare inoltre opportuno evidenziare come convivano anche due diverse tesi relative al tasso soglia da utilizzarsi. Alcuni sostengono infatti che la soglia debba essere comprensiva dell'aumento del 2,1% previsto dai decreti ministeriali del ██████████ e del ██████████ (cfr. par. 2.3 ed **art. 7**). Un'altra tesi sostiene invece come tale aumento del tasso medio sia illegittimo e

totalmente arbitrario⁷. Il sottoscritto, riporterà pertanto entrambi i tassi soglia, stante l'incertezza attualmente in essere⁸.

Nella seguente tabella si riportano alcuni dati, in particolare:

- nella colonna uno si riporta il tasso di mora in relazione al tasso fisso pattuito (ex art. 1 **all. 11**). Si ricorda infatti come all'articolo otto del rapporto oggetto di analisi (**all. 11**) si legga che *"...Il tasso di mora sugli interessi maturati e non pagati relativi alle somme erogate in preammortamento viene stabilito maggiorando di 3 punti il tasso convenzionale risultante dagli atti di erogazione e quietanza..."*;
- nella colonna due si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso fisso nel secondo trimestre 2013;

⁷ Sentenza del Tribunale di Massa del 10/1/2020 nella quale, in merito alla rilevazione degli interessi di mora nella formula del TEG, si legge che:

- si *"...riconosce la necessità di verificare il rispetto del tasso soglia anche in relazione agli interessi moratori..."*;
- *le voci di costo escluse dal campo di rilevazione del TEGM... devono trovare soddisfazione e collocazione nel cuscinetto... esistente tra il medesimo TEGM ed il tasso soglia stabilito ai sensi di legge, senza che possa, per converso, predicarsene l'esclusione dal TEG..."*.

⁸ Si ricorda come nell' ottobre 2019 siano state interessate le Sezioni unite della Cassazione per individuare un metodo di rilevazione univoco.

Tab. 1 - Tasso di mora pattuito (in relazione al tasso fisso pattuito) comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Tasso di mora pattuito (tasso fisso + 3%+ oneri connessi er. Credito)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso fisso)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso fisso) comprensivo del 2,1%	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile)comprensivo del 2,1%
13,57%	10,775%	9,0125%	13,40%	11,63%

Si evidenzia come il tasso di mora pattuito, calcolato sulla base del tasso fisso pattuito, non comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito (col. 1), risulti superiore a tutte le possibili soglie previste per i mutui ipotecari a tasso fisso e variabile (col. 2,3,4,e 5). Si evidenzia come tale tasso di mora individuato non sia comprensivo altresì della penale per estinzione anticipata prevista dall'articolo nove del contratto.

Per completezza si riporta anche il tasso di mora calcolato sulla base del tasso variabile pattuito (ex art. 6), si evidenziano i seguenti dati, in particolare:

- nella colonna uno si riporta il tasso di mora in relazione al tasso variabile pattuito (ex art. 6 **all. 11**). Si ricorda infatti come all'articolo otto del rapporto oggetto di analisi (**all. 11**) si legga che “...Il tasso di mora sugli interessi maturati e non pagati relativi alle somme

erogate in preammortamento viene stabilito maggiorando di 3 punti il tasso convenzionale risultante dagli atti di erogazione e quietanza...”;

- nella colonna due si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel secondo trimestre ██████;
- nella colonna tre si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel secondo trimestre ██████ comprensivo della maggiorazione del 2,1%.

Tab. 2 - Tasso di mora pattuito (in relazione al tasso variabile pattuito) comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito		
(1)	(2)	(3)
Tassi di mora pattuito (tasso variabile + 3%)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile) + 2,1%
11,504%	9,0125%	11,6375%

Si evidenzia come il tasso di mora pattuito comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito (col. 1), risulti superiore esclusivamente al tasso soglia non comprensivo della maggiorazione del 2,1% (col. 2) e leggermente inferiore al tasso soglia comprensivo della maggiorazione del 2,1%. Si evidenzia che aumentando l'interesse di mora pattuito, comprensivo degli oneri connessi all'erogazione di credito e della commissione per estinzione anticipata, pari all'1%, si otterrebbe un tasso superiore. Anche in merito all' inclusione della penale di estinzione anticipata nel tasso rilevante ai fini dell' usura, appare opportuno evidenziare come convivano interpretazioni della normativa contrastanti (cfr. par. 2.3).

Criticità contrattuali

Si ribadisce come nel contratto non venga specificato chiaramente il tasso di interesse che verrà applicato. Si riporta di seguito un estratto delle pattuizioni (**all. 11**). In particolare, all’ art. 1 si legge che l’interesse risulta determinato nella misura del 10,57% nominale annuo “... *salvo il diverso interesse che sarà stabilito nell’atto di erogazione e quietanza finale in relazione all’andamento del mercato finanziario come indicato al successivo articolo quattro⁹ e salvo quello che, successivamente, per tutta la durata del finanziamento, risulterà in dipendenza di quanto pattuito al successivo articolo sei...*”.

All’articolo sei si legge invece che “... *il mutuo per l’intera sua durata o per parte di essa potrà essere regolato a tasso variabile; in tali ipotesi la parte mutuataria dichiara di assumere ogni altro maggior onere relativo – per effetto dell’adeguamento che la banca mutuante sarà autorizzata ad*

⁹ “...*In relazione all’andamento del mercato finanziario e in ragione dell’acquisizione della provvista dei fondi la banca mutuante si riserva di fissare i termini e le modalità di definizione dell’operazione e di stabilire l’inizio dell’erogazione del mutuo in relazione allo stato di avanzamento dei lavori. La banca mutuante potrà risolvere il contratto qualora entro sei mesi da oggi non pervenga alla banca stessa alcuna richiesta di erogazione anche parziale sulla base dei necessari presupposti di natura tecnica o quando non venga rispettato il termine di ultimazione lavori fissato decorsi tre anni dalla data di inizio lavori...*”

annui, attualmente pari al 7,047% nominale annuo... il tasso risultante dall'applicazione del detto parametro sarà maggiorato dello spread sopra citato (6,75% n.d.r.)...”.

Inoltre il contratto non riporta alcuna informazione relativa alle modalità del (futuro) ammortamento. In particolare si evidenzia che nel testo del documento non vi sia alcuna menzione in merito al tipo di ammortamento che verrà utilizzato.

Secondo quanto previsto all' art. 117 TUB, si procederà ad effettuare una simulazione del contratto al tasso minimo BOT previsto al momento della stipula.

Par. 3.3 Analisi subordinate

Premessa

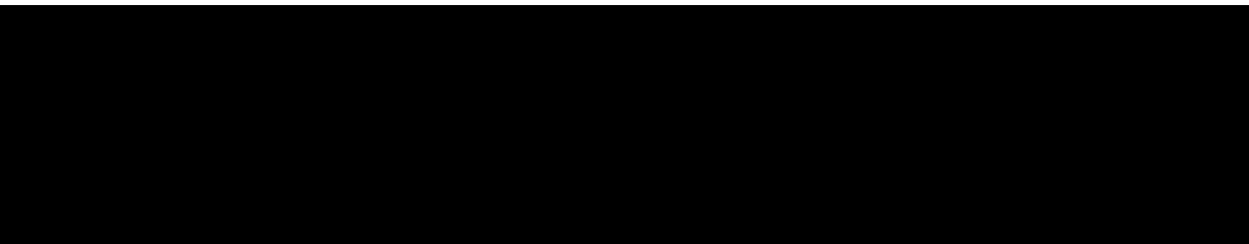
Nel presente paragrafo il sottoscritto procederà ad effettuare delle analisi subordinate rispetto all'analisi principale di cui al precedente paragrafo 3.2, sul primo atto di erogazione e sull'atto di erogazione finale e frazionamento derivanti dal contratto principale. Appare però opportuno ribadire come la Banca d'Italia preveda espressamente che in relazione ai mutui a stato avanzamento lavori, *“...la segnalazione (del TEG n.d.r.) è dovuta solo all'atto della stipula; nessuna segnalazione è dovuta per l'erogazione delle singole tranches...”* (cfr. **all. 12**). Si ritiene pertanto tale verifica secondaria rispetto alla precedente analisi effettuata nel par. 3.2.

Analisi sull' usurarietà dell' atto di erogazione del credito del [REDACTED]

In data [REDACTED] veniva stipulato il primo atto di erogazione parziale(**all. 17**), alle seguenti condizioni:

- importo erogato: € [REDACTED]

- tasso di interesse: tasso di interesse variabile (ex art. 7 **all. 11**): Euribor 6 mesi + 6,75% = 7,095%. Nell' atto di erogazione (**all. 17**) si legge infatti che “... *le parti contraenti convengono per il semestre in corso, di applicare all'erogazione suddetta il tasso nominale*



successivo, ed il quarto giorno lavorativo antecedente il 1 luglio per le rate di soli interessi scadenti il 1 gennaio immediatamente successivo... il tasso risultante dall'applicazione del suddetto parametro sarà maggiorato di punti 6,75 ad anno... il valore del parametro di indicizzazione del tasso di interesse preso in considerazione nel presente contratto rilevato il 25 giugno 2013 è il seguente – Euribor 6 mesi = 0,345”;

- oneri connessi all'erogazione del credito: in merito agli oneri connessi all'erogazione del credito si evidenzia come al momento dell'erogazione dell'importo previsto dal presente atto, venissero addebitati per intero gli oneri previsti dal contratto del [REDACTED] (**all. 11**).

- euro [REDACTED] relativamente alle spese di istruttoria (9,755% del totale);
- euro [REDACTED] relativamente alla commissione di gestione (3,25% del totale);
- euro [REDACTED] all' anno per le spese di assicurazione per tot. euro [REDACTED] (4,5%)

Procedendo a calcolare la percentuale di tali oneri su base annuale, si ottengono i seguenti valori:

- relativamente alle spese di istruttoria un tasso annuo dello 0,325% (9,75% / 30);

- relativamente alla commissione di gestione un tasso annuo dello 0,1083% (3,25% / 30);
- relativamente alle spese assicurative un tasso pari allo 0,15% ((4,5%)/30).

Ebbene, procedendo a sommare il tasso di interesse pattuito nel contratto (**all. 17**), pari al 7,095%, agli oneri connessi all'erogazione del credito, pari allo 0,5833% (0,325%+0,1083+0,15), si otterrà un tasso pattuito totale pari al 7,95%. Tale tasso risulterà appena inferiore al tasso soglia previsto per i “*mutui ipotecari a tasso variabile*” nel terzo trimestre █████ e pari all'8,6%.

Il tasso di mora

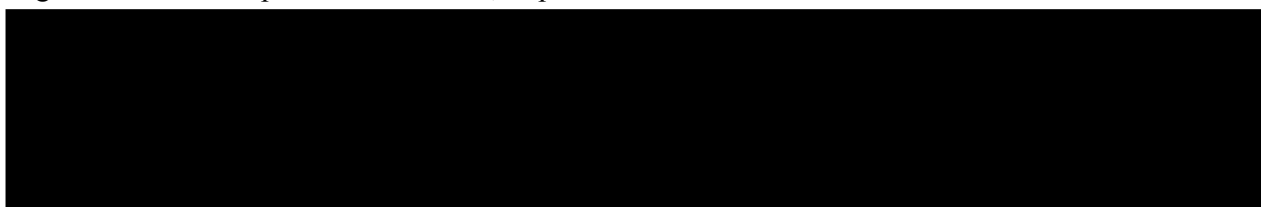
Nel presente paragrafo il sottoscritto procederà ad effettuare le verifiche relative all' usurarietà degli interessi di mora e degli altri oneri eventuali (commissione di estinzione anticipata). Si ribadisce in merito a tali voci come la giurisprudenza e la normativa non individuino un metodo di rilevazione dell' usurarietà condiviso ma, nel corso degli anni, abbiano suggerito metodi di rilevazione eterogenei (cfr. par. 2.3). Ad avviso dello scrivente tali metodologie risultano raggruppabili in due macro aree, in particolare:

- una prima macro area che prevede di simulare l'applicazione di interessi di mora e della commissione di estinzione anticipata sulle singole rate del piano di ammortamento e di applicare poi la formula prevista dalle istruzioni di Banca d'Italia (cfr. par. 2.2);
- una seconda metodologia che prevede di verificare l'interesse di mora pattuito e di paragonarlo alla soglia prevista al momento della stipula.

Il sottoscritto effettuerà unicamente la seconda simulazione per quanto sopra scritto e tenendo particolarmente conto che il mutuo era in fase di preammortamento.

Appare inoltre opportuno evidenziare come convivano anche numerose tesi relative al tasso soglia da utilizzarsi. Alcuni sostengono infatti che la soglia debba essere comprensiva dell'aumento del 2,1% previsto dai decreti ministeriali del [REDACTED] e del [REDACTED] (cfr. par. 2.3 ed **all. 7**). Un'altra tesi sostiene invece come tale aumento del tasso medio sia illegittimo e totalmente arbitrario¹⁰. Il sottoscritto, riporterà pertanto entrambi i tassi soglia, stante l'incertezza attualmente in essere¹¹.

Nella seguente tabella si riportano alcuni dati, in particolare:



erogate in preammortamento viene stabilito maggiorando di 3 punti il tasso convenzionale risultante dagli atti di erogazione e quietanza...". Appare opportuno evidenziare come nulla sia stato stabilito in merito agli interessi di mora nell'atto di erogazione del [REDACTED]. Il sottoscritto pertanto procederà ad effettuare la seguente simulazione sulla base di quanto pattuito nell'atto originale;

- nella colonna due si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel terzo trimestre [REDACTED];
- nella colonna tre si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel terzo trimestre [REDACTED] comprensivo della maggiorazione del 2,1%.

¹⁰ Sentenza del Tribunale di Massa del 10/1/2020 nella quale, in merito alla rilevazione degli interessi di mora nella formula del TEG, si legge che:

- si "...riconosce la necessità di verificare il rispetto del tasso soglia anche in relazione agli interessi moratori...;
- le voci di costo escluse dal campo di rilevazione del TEGM... devono trovare soddisfazione e collocazione nel cuscinetto... esistente tra il medesimo TEGM ed il tasso soglia stabilito ai sensi di legge, senza che possa, per converso, predicarsene l'esclusione dal TEG..."

¹¹ Si ricorda come nell' ottobre 2019 siano state interessate le Sezioni unite della Cassazione per individuare un metodo di rilevazione univoco.

Tab. 3 - Tasso di mora pattuito (in relazione al tasso variabile pattuito nell' atto di erogazione del ██████████) comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito

(1)	(2)	(3)
-----	-----	-----

all'erogazione del credito (col. 1), risulti superiore esclusivamente al tasso soglia non comprensivo della maggiorazione del 2,1% (col. 2). Si evidenzia che aumentando l'interesse di mora pattuito, comprensivo degli oneri connessi all'erogazione di credito, della commissione per estinzione anticipata, pari all'1%, si otterrebbe un tasso di mora superiore. Anche in merito all' inclusione della penale di estinzione anticipata nel tasso rilevante ai fini dell' usura, appare opportuno evidenziare come convivano interpretazioni della normativa contrastanti (cfr. par. 2.3).

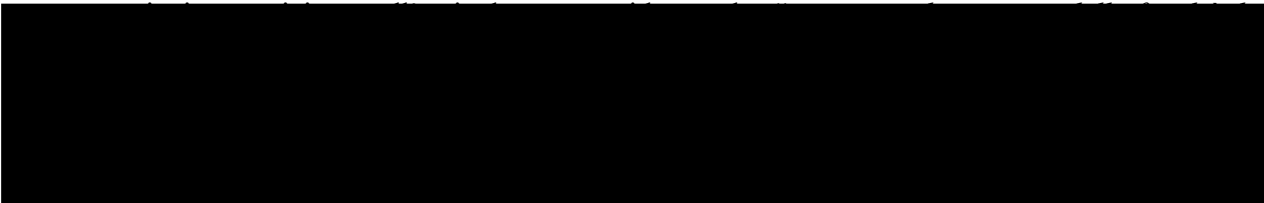
Analisi sull' usurarietà dell' atto finale di erogazione del credito del ██████████

In data ██████████ veniva stipulato il c.d. “atto di erogazione e quietanza finale e frazionamento di mutuo fondiario” (**all. 18**). Nel documento venivano riportate le seguenti condizioni, in particolare:

- importo erogato: € ██████████;
- tasso di interesse: all'articolo tre si legge che “...le parti contraenti convengono, in via definitiva, di applicare alla presente operazione un tasso di interesse variabile per tutta la

durata del finanziamento... il tasso di interesse, a modifica di quanto previsto dall'articolo sei del contratto di mutuo e dal fatto numero tre del capitolato ad esso allegato, sarà determinato, aggiungendo ad una componente fissa, che viene stabilita in via definitiva della misura di 5,95 punti anni una componente variabile di seguito determinata: - Euribor sei mesi tasso 360 rilevato il quarto giorno lavorativo antecedente la fine di ogni mese per la rata scadente l'ultimo giorno del mese immediatamente successivo...". Si legge poi che "... i valori dei parametri di indicizzazione del tasso di interesse presi in considerazione nel presente contratto rilevati il [REDACTED] sono i seguenti: Euribor 6 mesi tasso 360 = - 0,270...". Tuttavia era convenuto che il tasso non potesse essere inferiore alla componente fissa del 5,95% che, pertanto, è il tasso che regola il contratto pur avendo l'Euribor un valore inferiore allo 0 ((- 0,27%).

- durata del rapporto: anni 30;
- numero di rate: 360 rate mensili;

- 
- interessi di mora: all'articolo 4 si legge che"*... le parti contraenti ... stabiliscono che la misura degli interessi moratori prevista dall'articolo otto del contratto venga stabilito maggiorando di massimo tre punti il tasso convenzionale risultante dal presente atto...".*
 - spese di frazionamento : € [REDACTED] come si legge al punto 6 del documento.
 - TAEG: in merito alla TAEG, a pagina sei, si legge che "*... il tasso annuo effettivo globale... viene ora a determinarsi come segue: 6,39%...*";

- piano di ammortamento: in merito alla modalità di ammortamento non viene riportata alcuna informazione negli articoli del contratto. Unicamente nel documento di sintesi si legge che le “... condizioni della prima modalità di ammortamento francese mensile tipo tasso variabile...”.

In merito all’usura, si evidenzia come il tasso di interesse pattuito risulti pari al 5,95% (tasso minimo previsto dall’ art. 3). A tale tasso devono poi aggiungersi gli “oneri connessi all’ erogazione del credito” riportati nel contratto di mutuo edilizio del [REDACTED] (cfr. par. 3.2 ed **all. 11**) , che si ricorda pari a:

- euro [REDACTED] relativamente alle spese di istruttoria (1,5% del totale);
- euro [REDACTED] relativamente alla commissione di gestione (0,5% del totale);
- euro [REDACTED] all’ anno per le spese di assicurazione.

Procedendo a calcolare la percentuale di tali oneri su base annuale, si ottengono i seguenti valori:

- relativamente alle spese di istruttoria un tasso annuo dello 0,05% (1,5% / 30);
- relativamente alla commissione di gestione un tasso annuo dello 0,016% (0,5 / 30);
- relativamente alle spese assicurative un tasso pari allo 0,023% ((18000/2.600.000)/30).

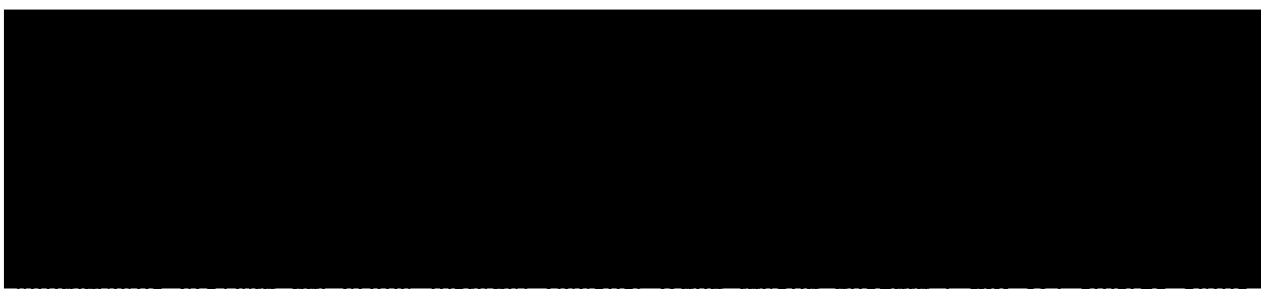
Ebbene, procedendo a sommare il tasso di interesse pattuito nel contratto pari al 5,95%, agli oneri connessi all’erogazione del credito (0,05 + 0,016 + 0,023 + 5,95) avremo un tasso pattuito totale del **6,039%**. Tale tasso risulta inferiore al tasso soglia previsto per i “mutui ipotecari a tasso variabile” nel primo trimestre [REDACTED] e pari al **7,0356 %**.

Il tasso di mora

Nel presente paragrafo il sottoscritto procederà ad effettuare le verifiche relative all’ usurarietà degli interessi di mora pattuiti. Si ribadisce, in merito a tali voci, come la giurisprudenza e la normativa non individuino un metodo di rilevazione dell’ usurarietà condiviso ma, nel corso degli anni, abbiano

suggerito metodi di rilevazione eterogenei (cfr. par. 2.3). Ad avviso dello scrivente tali metodologie risultano raggruppabili in due macro aree, in particolare:

- una prima macro area che prevede di simulare l'applicazione di interessi di mora sulle singole rate del piano di ammortamento e di applicare poi la formula prevista dalle istruzioni di Banca

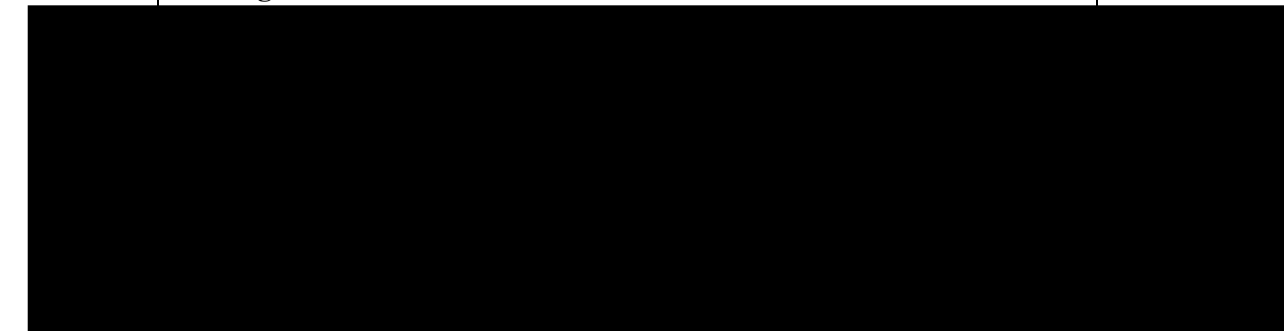


considerando il tasso di mora applicato sull'intera rata, il tasso del mutuo, attualizzato secondo la formula prevista dalle istruzioni di Banca d'Italia, risulti pari al **6,14%** e quindi inferiore sia alla soglia non comprensiva dell'aumento del 2,1% (**7,036%**), che alla soglia comprensiva di tale aumento (**9,66%**).

Successivamente si è proceduto ad effettuare il secondo calcolo previsto. Nella seguente tabella si riportano alcuni dati, in particolare:

- nella colonna uno si riporta il tasso di mora pattuito, comprensivo degli oneri collegati all'erogazione del credito (ex art. 4 **all. 18**);
- nella colonna due si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel primo trimestre **██████**;
- nella colonna tre si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel primo trimestre **██████** comprensivo della maggiorazione del 2,1%.

Tab. 4 - Tasso di mora pattuito comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito



Si evidenzia come il tasso di mora pattuito, comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito (col. 1), risulti superiore esclusivamente al tasso soglia non comprensivo della maggiorazione del 2,1% (col. 2). Si evidenzia che aumentando l'interesse di mora pattuito, comprensivo degli oneri connessi all'erogazione di credito, della commissione per estinzione anticipata, pari all'1%, si otterrebbe un tasso di mora superiore. Anche in merito all' inclusione della penale di estinzione anticipata nel tasso rilevante ai fini dell' usura, appare opportuno evidenziare come convivano interpretazioni della normativa contrastanti (cfr. par. 2.3).

Infine, si evidenzia come nel contratto del [REDAZIONE], in merito agli interessi di mora, all' art. 4 si legge che “... *le parti contraenti ... stabiliscono che la misura degli interessi moratori prevista dall'articolo otto del contratto venga stabilito maggiorando di massimo tre punti il tasso convenzionale risultante dal presente atto...*”. All' art. 8 del contratto del [REDAZIONE] (**all. 11**) si legge che “ ... *ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto e non pagata produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza l' interesse di mora...*”. Appare quindi evidente come l'interesse di mora, verrebbe applicato anche sugli interessi corrispettivi. Per tale motivo

secondo alcuna giurisprudenza (vedi Tribunale di Milano ██████████)¹² appare corretto effettuare una sommatoria tra il tasso di mora pattuito ed il tasso corrispettivo e verificare la rilevanza di tale sommatoria ai fini dell' usura. Nel prosieguo si procederà ad effettuare una somma tra interessi corrispettivi, interessi di mora ed oneri connessi all' erogazione del credito pattuiti, paragonando tale risultato al tasso soglia.

Nella seguente tabella si riportano alcuni dati, in particolare:

- nella colonna uno si riporta la sommatoria tra tasso di mora, interesse corrispettivo ed oneri connessi all'erogazione del credito pattuiti;
- nella colonna due si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel primo trimestre ██████████;
- nella colonna tre si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel primo trimestre ██████████ comprensivo della maggiorazione del 2,1%.

Tab. 5 – Sommatoria tra tasso corrispettivo pattuito comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito e tasso di mora pattuito

(1)	(2)	(3)
-----	-----	-----

¹²Si legge che "... potrebbe parlarsi di cumulo usurario di interesse corrispettivo e interesse di mora nel solo caso in cui, in presenza di ritardato pagamento, il conteggio dell'interesse di mora sull'intera rata, comprensiva d'interessi, sommato all'interesse corrispettivo...".

Sommatoria tassi	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile) + 2,1 %
14,989%	7,0356%	9,662%

Si evidenzia come il tasso di cui alla colonna 1, dato dalla sommatoria tra tasso di mora pattuito, tasso di interesse corrispettivo pattuito ed oneri connessi all'erogazione del credito, (col. 1), risulti superiore ad entrambi i tassi soglia (col 2 e 3). Si sottolinea che aumentando il tasso di cui alla colonna 1, della commissione per estinzione anticipata, pari all'1%, si otterrebbe un tasso di mora superiore. Anche in merito all' inclusione della penale di estinzione anticipata nel tasso rilevante ai fini dell' usura, appare opportuno evidenziare come convivano interpretazioni della normativa contrastanti (cfr. par. 2.3)

Criticità contrattuali relative all' atto finale di erogazione del credito del ██████████

Sulla mancata indicazione del piano di ammortamento utilizzato

In primo luogo si evidenzia come il contratto in oggetto (**all. 18**) non riporti alcuna informazione relativa alle modalità di ammortamento pattuite. In particolare si evidenzia che:

- nel testo del documento non vi sia alcuna menzione in merito al tipo di ammortamento che verrà utilizzato;
- nel documento di sintesi, allegato al contratto di estinzione finale (**all. 18**), viene riportata una menzione alle modalità di ammortamento. Tale estratto però risulta poco trasparente e non facilmente comprensibile. Si riporta di seguito l'estratto del documento di sintesi nel quale si segnalerebbe al cliente la modalità di ammortamento adottata.

EURIBOR 6 MM TASSO 360-4 G. ANTE 1.1/1.7 - SE
PARAMETRO ASSUME VALORE NEGATIVO, PARAMETRO
UGUALE A ZERO

SPREAD

NUMERO 5 050000

- si evidenzia poi come nel piano di ammortamento allegato al contratto oggetto di analisi (**all. 18**), si riportino le medesime informazioni abbreviate di cui sopra. Per comodità si allega di seguito un estratto del citato piano di ammortamento nel quale viene descritta la modalità di addebito delle rate per la sola componente di capitale.

37	30.04.2021	3122,47	2494162,37
38	31.05.2021	3137,95	2491024,42
39	30.06.2021	3153,51	2487870,91
40	31.07.2021	3169,15	2484701,76

Ad avviso dello scrivente la modalità di ammortamento utilizzata risulta poco trasparente. Inoltre tale

Appare inoltre opportuno evidenziare che qualora si considerassero corrette le informazioni di cui sopra, si evidenzia come in alcuno dei documenti allegati venga riportata la modalità di capitalizzazione degli interessi. Come illustre dottrina e giurisprudenza ha più volte dimostrato, il piano di ammortamento alla francese può essere sviluppato sia in capitalizzazione semplice che in capitalizzazione composta. L'adozione di uno o dell'altro regime risulta fondamentale per comprendere il reale costo del credito. La capitalizzazione composta infatti prevede un importo degli interessi passivi che aumenta in maniera esponenziale al trascorrere del tempo e comporta quindi l'addebito di interessi maggiori rispetto ad una capitalizzazione semplice. Quest'ultima prevede

invece un prezzo degli interessi passivi che aumenta in maniera lineare (e non esponenziale) al trascorrere del tempo. Si evidenzia come la maggior parte dei piani di ammortamento alla francese presenti una capitalizzazione composta. Di tale opinione risultano illustri matematici come ad esempio il prof. ██████████, ordinario di matematica finanziaria presso la facoltà di economia della Sapienza di Roma, autore di numerosi testi che dimostrano la capitalizzazione composta nel mutuo c.d. “*alla francese*”, o ad esempio il ██████████ che nel suo scritto “██████████” a pg. 277 scrive che “*...questo problema dell’annuità è presso noi conosciuto col nome di calcolo a scaletta, che si enuncia col linguaggio di interesse semplice, mascherando l’interesse composto sotto la condizione dell’obbligo di pagare in fin di ogni unità di tempo gli interessi semplici del capitale già maturati; imperciocchè questa maniera di pagare i frutti all’altra equivale di dover pagare gl’interessi degli interessi dopo il tempo t*”. In merito alla giurisprudenza appare opportuno citare le seguenti sentenze, in particolare: Trib. Verona, 24.03.2015 n. 759, Trib. Salerno, 30.01.2015 n. 587, Trib. Brescia, 27.09.2017, Trib. Santa Maria Capua Vetere, 27.03.2017) ma si ritiene soprattutto opportuno evidenziare la lunga e completa Sentenza del Tribunale di Massa ██████████ (dott. ██████████), nella quale il Giudice ritiene, attraverso numerose motivazioni, che il mutuo con ammortamento alla francese presenti una capitalizzazione degli interessi composta e non semplice.

Il sottoscritto procederà quindi ad analizzare solamente una delle rate pagate in seguito alla stipula dell’atto finale di erogazione al fine di comprendere se la banca abbia posto in essere una capitalizzazione composta. Secondo quanto previsto dalle formule riportate negli scritti del prof. ██████████¹³, si dimostra come ad esempio gli interessi, pari ad euro ██████████ relativi al rapporto

¹³ “ anatocismo e ammortamento di mutui “ alla francese” in capitalizzazione semplice” di ██████████ e ██████████ ISBN 9781533450227.

n. [redacted] ed addebitati il [redacted] (**all. 20**) siano frutto di capitalizzazione composta. Al

[redacted]

ammortamento (**all. 18**);

- alla colonna tre si riporta il capitale residuo, ottenuto sottraendo la quota capitale di ogni rata dal capitale iniziale dato in prestito dalla banca;
- alla colonna quattro si riporta il residuo in conto capitale, ottenuto sottraendo dalla quota capitale iniziale l'importo di ciascuna rata.

Tab. 6 – [redacted] – Estratto del piano di ammortamento				
(1) Rata	(2) Interesse	(3) Capitale	(4) Residuo	(5) Res c/cap

[redacted]

Ebbene, da tale tabella è facile intuire come gli interessi, pari ad euro 187,49, possano essere calcolati attraverso due diversi metodi, utilizzando il tasso previsto contrattualmente (cfr. par. 3.2). In particolare:

1. sul capitale residuo e quindi: $(58.867,62 * ((3,75/(365/31))) = 187,489$;
2. sul residuo in conto capitale = $(58.685,98*((3,75/(365/31)))+181,64*((3,75/(365/31)))= 187,489$.

Ebbene, da tale seconda formula emerge come l'interesse al tempo 2, pari ad euro 187,489, sia possibile calcolarlo anche come somma degli interessi calcolati al periodo precedente t-1, pari ad euro

181,64 (cfr. formula di cui al punto 2). Risulta pertanto dimostrata la capitalizzazione composta del mutuo oggetto di analisi.

Per il motivo appena elencato si configura quindi il mancato rispetto dell' art. 117 co. 4 del TUB il quale prevede che i contratti debbano indicare “... ogni altro prezzo e condizione praticati...”. Poiché il prezzo del mutuo è costituito dagli interessi, si procederà a calcolare un piano di ammortamento secondo quanto previsto dal comma 7 dell' art. 117 del TUB¹⁴.

⁸ Il comma 7 dell' art. 117 del TUB recita che “... In caso di inosservanza del comma 4 e nelle ipotesi di nullità indicate nel comma 6, si applicano: a) il tasso nominale minimo e quello massimo, rispettivamente per le operazioni attive e per quelle passive, dei buoni ordinari del tesoro annuali o di altri titoli similari eventualmente indicati dal Ministro dell'economia e delle finanze, emessi nei dodici mesi precedenti la conclusione del contratto o, se più favorevoli per il cliente, emessi nei dodici mesi precedenti lo svolgimento dell'operazione...”.

Tab. 7 - Tassi pattuiti paragonati alla soglia prevista per i mutui ipotecari a tasso variabile (contratto del ██████████)

(1) Tassi pattuiti	(2) Tasso soglia
-----------------------	---------------------



Si evidenzia come esclusivamente il secondo tasso considerato (8,504% alla col. 1) sia comprensivo esclusivamente degli oneri collegati all'erogazione del credito (spese di istruttoria e commissioni di gestione), come previsto dalle istruzioni di Banca d'Italia. Appare opportuno anche sottolineare come entrambi tali tassi non siano comprensivi dei seguenti oneri, ed in particolare:

- degli interessi di mora;
- della penale estinzione anticipata.

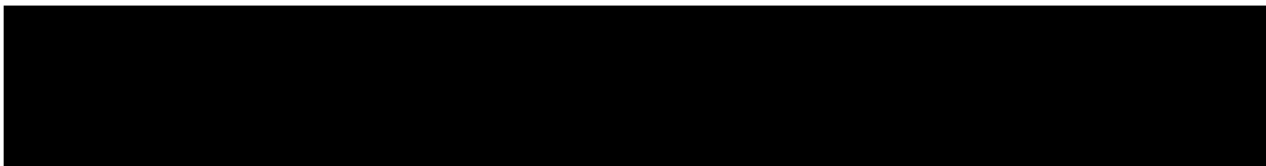
Ebbene da tale tabella emerge come il primo tasso pattuito (ex art. 1 **all. 11**) sia superiore alla soglia e pertanto usurario.

Pertanto, qualora si ritenesse corretta la prima verifica, si dovrà procedere ad eliminare tutti gli interessi pagati, ex art. 1815. Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (**all. 21**), emerge come tali oneri ammontino, dalla data del ██████████ al ██████████, ad € ██████████ (**all. 22**). Si sottolinea inoltre come gli oneri connessi all' erogazione del credito, effettivamente pagati ammontino ad:

- € ██████████ (spese di istruttoria **all. 11**);
- € ██████████ (commissione di gestione **all. 11**);
- € ██████████ (spese di assicurazione **all. 23**);

- € [REDACTED] (commissioni di estinzione anticipata documentate **all. 24**).

Successivamente, il sottoscritto ha proceduto a paragonare il tasso fisso pattuito anche alla soglia



periodo, la segnalazione va effettuata imputando l'operazione nella categoria a tasso fisso...".

Con riferimento alla soglia prevista per i mutui ipotecari a tasso fisso, a differenza del precedente esempio, si è proceduto unicamente a paragonare il tasso fisso pattuito comprensivo degli oneri collegati all'erogazione del credito. Nella successiva tabella si riporteranno i seguenti dati:

- alla colonna uno si riporta il tasso pattuito, comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito;
- alla colonna due si riporta il tasso soglia previsto per i mutui ipotecari a tasso fisso alla data di stipula del contratto (2° trim. [REDACTED]).

Tab. 8 - Tasso pattuito paragonato alla soglia prevista per i mutui ipotecari a tasso fisso (contratto del [REDACTED])	
(1) Tassi pattuiti	(2) Tasso soglia
10,659%	10,775%

Ebbene, da tale tabella emerge come il tasso pattuito, in questo caso comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito, risulti appena inferiore alla soglia prevista per i mutui ipotecari a tasso fisso alla data di stipula del contratto (2° trim. [REDACTED]).

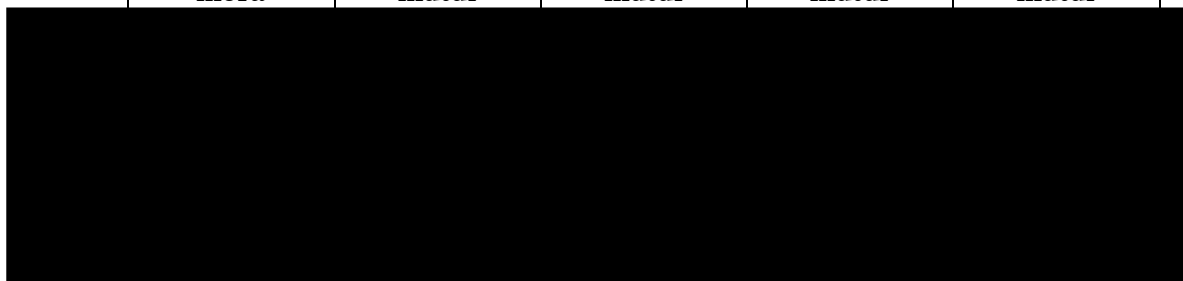
Successivamente, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare la verifica dell'usurarietà dei tassi pattuiti,

comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito, con diversi tassi soglia. Nella seguente tabella si riporta una sintesi dei risultati, in particolare.

- nella colonna uno si riporta il tasso di mora in relazione al tasso fisso pattuito (ex art. 1 e 8 **all., 11**) non comprensivo di alcun onere connesso all'erogazione del credito. Si ricorda infatti come all'articolo otto del rapporto oggetto di analisi (**all. 11**), si legga che “...*Il tasso di mora sugli interessi maturati e non pagati relativi alle somme erogate in preammortamento viene stabilito maggiorando di 3 punti il tasso convenzionale risultante dagli atti di erogazione e quietanza...*”;
- nella colonna due si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso fisso nel secondo trimestre [REDACTED];
- nella colonna tre si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel secondo trimestre [REDACTED];
- nella colonna quattro si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso fisso nel secondo trimestre [REDACTED] comprensivo della maggiorazione del 2,1%;
- nella colonna cinque si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel secondo trimestre [REDACTED], comprensivo della maggiorazione del 2,1%.

Tab. 9 - Tasso di mora pattuito (in relazione al tasso fisso pattuito) comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito (contratto del

(1) Tasso di mora	(2) Tasso soglia (mutui	(3) Tasso soglia (mutui	(4) Tasso soglia (mutui	(5) Tasso soglia (mutui
-------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------



				del 2,1%
13,57%	10,775%	9,0125%	13,40%	11,63%

Si evidenzia come il tasso di mora pattuito, calcolato sulla base del tasso fisso, comprensivo esclusivamente dell' interesse di mora (col. 1), risulti superiore a tutte le possibili soglie individuate (col,. 2,3,4 e 5). Si evidenzia come tale tasso di mora individuato non sia comprensivo della penale per estinzione anticipata prevista dall'articolo nove del contratto.

In merito al tasso di mora calcolato sulla base del tasso variabile pattuito (ex art. 6), si evidenziano i seguenti dati, in particolare:

- nella colonna uno si riporta il tasso di mora in relazione al tasso variabile pattuito (ex art. 6 **all. 11**). Si ricorda infatti come all'articolo otto del rapporto oggetto di analisi (**all. 11**) si legga che “...*Il tasso di mora sugli interessi maturati e non pagati relativi alle somme*

erogate in preammortamento viene stabilito maggiorando di 3 punti il tasso convenzionale risultante dagli atti di erogazione e quietanza...”;

- nella colonna due si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel secondo trimestre [REDACTED];
- nella colonna tre si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel secondo trimestre [REDACTED], comprensivo della maggiorazione del 2,1%.

Tab. 10 - Tasso di mora pattuito (in relazione al tasso variabile pattuito) comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito (contratto del [REDACTED])		
(1)	(2)	(3)
Tassi di mora pattuito (tasso variabile + 3%)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile) + 2,1%
11,504%	9,0125%	11,6375%

Si evidenzia come il tasso di mora pattuito, comprensivo dell' interesse di mora e degli oneri connessi all'erogazione del credito (col. 1), risulti superiore esclusivamente al tasso soglia non comprensivo della maggiorazione del 2,1% (col. 2) e leggermente inferiore al tasso soglia comprensivo della

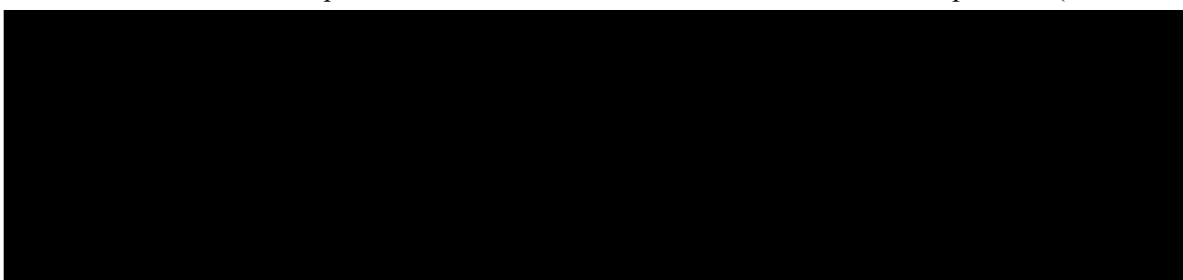
[REDACTED] zione
[REDACTED] tanto
potrebbero risultare oggettive difficoltà per il cliente nel comprendere il reale costo del credito ex art.

117 TUB. Ebbene, qualora venisse riconosciuta tale criticità tale articolo prevede di ricalcolare gli interessi addebitati al tasso minimo bot, al momento della stipula, pari all' 1,41%¹⁵. Il ricalcolo di tutti gli interessi addebitati ha individuato una somma, nel periodo compreso tra il [REDACTED] ed il [REDACTED], pari ad € [REDACTED], in luogo di € [REDACTED], pagati dalla banca al cliente nel corso degli anni, come desumibile dalla documentazione contabile (**all. 21**) per una differenza di € [REDACTED] (cfr. **all. 22**).

In via subordinata si è poi proceduto ad analizzare le successive erogazioni (cfr. par. 3.3), in particolare:

- con riferimento all' erogazione del [REDACTED] si è individuato un **tasso pattuito** totale pari al **7,95%**, appena inferiore al tasso soglia previsto per i “*mutui ipotecari a tasso variabile*” nel terzo trimestre [REDACTED] e pari all'**8,6%**;
- con riferimento all' erogazione del [REDACTED] si è poi proceduto ad individuare il tasso moratorio pattuito, secondo il metodo riportato precedentemente¹⁶, ed a paragonarlo sia ad una soglia comprensiva del 2,1% che ad una soglia non comprensiva di tale onere. Nella seguente tabella si riportano alcuni dati, in particolare:

➤ nella colonna uno si riporta il tasso di mora in relazione al tasso variabile pattuito (ex art.



evidenziare come nulla sia stato stabilito in merito agli interessi di mora nell'atto di

¹⁵ <https://www.bancaditalia.it/compiti/operazioni-mef/risultati-aste/index.html>.

¹⁶ Metodo opinabile considerata l'incertezza su tale argomento, oggetto di recente indagine da parte delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, che ancora non si sono espresse in merito.

erogazione del [REDACTED]. Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare la seguente simulazione sulla base di quanto pattuito nell'atto originale;

- nella colonna due si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel terzo trimestre [REDACTED];
- nella colonna tre si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel terzo trimestre [REDACTED] comprensivo della maggiorazione del 2,1%.

Tab. 11 - Tasso di mora pattuito (in relazione al tasso variabile pattuito nell' atto di erogazione del [REDACTED]) comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito

(1)	(2)	(3)
Tassi di mora pattuito (tasso variabile + 3%)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile) + 2,1%
10,95%	8,6%	11,225%

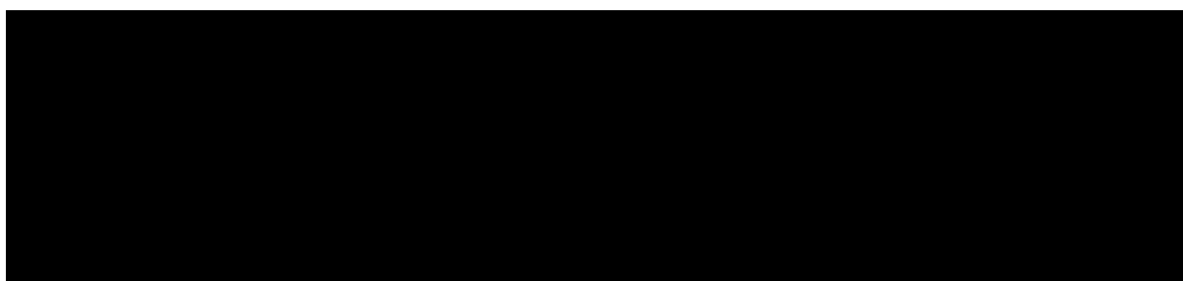
anticipata, si otterrebbe un tasso di mora superiore. In relazione all' inclusione della penale di estinzione anticipata nel tasso rilevante ai fini dell' usura, convivono interpretazioni della normativa contrastanti (cfr. par. 2.3);

- con riferimento all' erogazione del [REDACTED] si è individuato un tasso pattuito comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito pari al **6,039%**. Tale tasso risulta inferiore al

tasso soglia previsto per i “mutui ipotecari a tasso variabile” nel terzo trimestre █████ e pari al **7,0356 %**.

- con riferimento all'erogazione del █████ si è proceduto ad effettuare una simulazione del piano di ammortamento al tasso previsto al momento della stipula, applicando gli interessi di mora su tutte le rate scadute. Dalla tabella allegata emerge come considerando applicato il tasso di mora ad ogni rata, il tasso attualizzato, secondo la formula prevista dalle istruzioni di Banca d'Italia, risulti pari al **6,14% (art. 19)** e quindi inferiore sia alla soglia prevista per i mutui ipotecari a tasso variabile nel 1° trimestre █████ non comprensiva dell'aumento del 2,1% (7,036%), che alla soglia comprensiva di tale aumento (9,66%);
- con riferimento all'erogazione del █████, si è proceduto a paragonare anche il tasso di mora pattuito, comprensivo delle spese connesse all'erogazione del credito alla soglia di usura. Nella seguente tabella si riportano alcuni dati, in particolare:
 - nella colonna uno si riporta il tasso di mora pattuito, comprensivo degli oneri collegati all'erogazione del credito (ex art. 4 **art. 18**);
 - nella colonna due si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel primo trimestre █████;
 - nella colonna tre si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel primo trimestre █████ comprensivo della maggiorazione del 2,1%.

Tab. 12 - Tasso di mora pattuito comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito		
(1)	(2)	(3)
Tassi di mora pattuito	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile)	Tasso soglia (mutui ipotecari a tasso variabile) + 2,1%
9,039%	7,0356%	9,662%



rilevante ai fini dell' usura, appare opportuno evidenziare come convivano interpretazioni della normativa contrastanti (cfr. par. 2.3).

- Infine si è proceduto ad effettuare una somma tra interessi corrispettivi, interessi di mora pattuiti ed oneri connessi all' erogazione del credito ai fini del calcolo del tasso pattuito ai fini dell'usura, compatibilmente a quanto previsto da alcune pronunce giurisprudenziali (a tale proposito cfr. par. 3.3).

Nella seguente tabella si riportano alcuni dati, in particolare:

- nella colonna uno si riporta una somma tra interesse corrispettivo, interesse di mora ed oneri connessi all' erogazione del credito pattuiti;
- nella colonna due si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel primo trimestre ██████;

- nella colonna tre si riporta il tasso soglia relativo ai mutui ipotecari a tasso variabile nel primo trimestre [redacted] comprensivo della maggiorazione del 2,1%.

Tab. 13 - sommatoria tra tasso corrispettivo pattuito comprensivo degli oneri connessi all'erogazione del credito e tasso di mora pattuito

(1)	(2)	(3)
-----	-----	-----

--	--	--

mora pattuito, tasso di interesse corrispettivo ed oneri connessi all'erogazione del credito, (col. 1), risulti superiore ad entrambi i tassi soglia (col. 2 e 3). Si evidenzia che aumentando il tasso di cui alla colonna 1, della commissione per estinzione anticipata pari all'1%, si otterrebbe un tasso di mora superiore. Anche in merito all' inclusione della penale di estinzione anticipata nel tasso rilevante ai fini dell' usura, appare opportuno evidenziare come convivano interpretazioni della normativa contrastanti (cfr. par. 2.3). Qualora venisse riconosciuta l'usurarietà di tale metodo, si evidenzia che gli interessi pagati dalla [redacted], nel periodo compreso tra il [redacted] ed il [redacted] risultino pari ad € [redacted] e dovranno pertanto ritenersi nulli ex art. 1815 cc.

- Infine, appare opportuno evidenziare che con riferimento all'erogazione del [redacted], siano riscontrabili alcune criticità in merito alle informazioni contrattuali fornite al cliente, in particolare:

- il contratto riporta informazioni poco trasparenti relative alle modalità di ammortamento pattuite;
- inoltre, procedendo ad analizzare gli interessi addebitati successivamente alla stipula di tale contratto, emerge come questi presentino una capitalizzazione composta, non comunicata al cliente in alcun documento contrattuale.

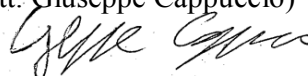
Per tali motivi potrebbero risultare oggettive difficoltà a comprendere il reale costo del credito ex art. 117 TUB. Tale articolo, al comma 4, prevede di ricalcolare gli interessi addebitati al tasso minimo bot, al momento della stipula, pari al -0,407%¹⁷. Pertanto, secondo tale orientamento, il cliente avrebbe dovuto alla banca, nel periodo compreso tra il [REDACTED] ed il [REDACTED], € [REDACTED], in luogo di € [REDACTED] effettivamente versati, così come desumibile dalla documentazione contabile (**all. 25**).

* * *

Il sottoscritto ritiene di aver fedelmente espletato il proprio incarico alla luce della documentazione e delle informazioni ad oggi disponibili e, nel rimanere a completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione, invia cordiali saluti.

Roma, 21/4/2020

(Dott. Giuseppe Cappuccio)



¹⁷ <https://www.bancaditalia.it/compiti/operazioni-mef/risultati-aste/index.html>.

CAP. 5: Documenti allegati

¹ Comunicato 8.1.2003 Banca d'Italia.

² Comunicato UIC del 18.2.2003.

³ Legge 7 marzo 1996, n. 108.

⁴ ABF di Napoli [REDACTED]

⁵ Tribunale di Udine del [REDACTED].

⁶ Chiarimenti Banca d'Italia del [REDACTED] in materia di applicazione della legge antiusura.

⁷ Estratti del decreto MEF del [REDACTED] e del [REDACTED].

⁸ Cassazione Civile sez. III 4 aprile 2003, [REDACTED]

⁹ Corte Costituzionale 25.2.2002 n. 29.

¹⁰ Cassazione Civile sez. I, 2 aprile 2000, n. 5286.

¹¹ Contratto di mutuo edilizio ([REDACTED]) del [REDACTED]

¹² Estratto delle *"Risposte ai quesiti pervenuti in materia di rilevazione dei tassi effettivi globali ai sensi della legge sull'usura"*.

¹³ Estratto delle istruzioni di Banca d'Italia ago. 2009.

¹⁴ Relazione tecnica estimativa dell' immobile del [REDACTED]

¹⁵ Atto di acquisto del [REDACTED] dell' immobile oggetto di ipoteca.

¹⁶ D.M. recante i tassi trimestrali relativi al secondo trimestre [REDACTED]

¹⁷ Atto di erogazione del [REDACTED] ([REDACTED]).

¹⁸ Atto di erogazione quietanza finale e frazionamento di mutuo fondiario del [REDACTED]

¹⁹ Tabella relativa alla simulazione degli interessi di mora.

²⁰ Quietanza degli interessi pagati in data [REDACTED]

²¹ Quietanze relativi ai rapporti oggetto di analisi.

²² Interessi addebitati al cliente nel periodo [REDACTED]

²³ Polizza assicurativa annuale.

²⁴ Quietanze relative alle penali di estinzione anticipata e relativa tabella di sintesi.

²⁵ Ricalcolo ex tub dal 1° trimestre [REDACTED]