



REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI TORINO

SEZIONE I CIVILE

RIUNITA IN CAMERA DI CONSIGLIO NELLE PERSONE DEI SIGNORI MAGISTRATI

Dott. GIAN ANDREA MORBELLI

PRESIDENTE

Dott.ssa ROBERTA BONAUDI

CONSIGLIERE

Dott.ssa ANTONELLA FONNESU

GIUDICE AUSILIARIO RELATORE ha

pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel giudizio iscritto al n. 625/2019 RG

Fra

[Redacted], nato ad [Redacted], [Redacted]

[Redacted]

[Redacted], rappresentati e difesi dagli avv. [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted], giusta procura in atti



APPELLANTI

CONTRO

BANCA [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[REDACTED], giusta  
procura in atti



**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

**APPELLATA**

Precisate all'udienza del giorno 14 gennaio 2020.

**CONCLUSIONI DEGLI APPELLANTI**

Nel merito, in via principale: -accertare e dichiarare ai sensi dell'art. 644 c.p. e dell'art. 1815, comma 2, c.c. la pattuizione usuraria del tasso di mora e/o comunque, per tutte le ragioni di cui al presente atto, la usurarietà del contratto di mutuo fondiario [REDACTED]

[REDACTED]; -accertare la violazione, nel contratto di mutuo fondiario rep. n. 159165, racc. n. 21630 stipulato in data 8 agosto 2008 dalla Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per avere la banca concesso ai mutuatari un importo superiore all'80 % del valore ipotecario delle unità immobiliari site in [REDACTED]

[REDACTED]; - accertare e dichiarare la violazione, da parte di Banca [REDACTED] del disposto di cui all'art. 8, comma 4 bis, D. IGS. N. 28/2010 e s.m.i. e per gli effetti, - condannare la Banca [REDACTED] a corrispondere la somma di euro 52.000,00= o la maggiore o minore somma che dovesse risultare accertata in corso di causa, eventualmente anche da scomputarsi dal residuo dovuto in conto capitale, anche



all'esito della espletando CTU; - condannare la Banca [REDACTED] al versamento della sanzione di cui all'art. 8, comma 4 bis, D. Lgs. n. 28/2010 e s.m.i. in via istruttoria: acquisirsi il fascicolo di Primo Grado e, in accoglimento dei motivi di impugnazione formulati nel e con il presente atto ed in riforma, in parte qua, della sentenza di Primo Grado che ebbe a rigettare richiesta di CTU, ammettere, ex art. 441 c.p.c., CTU tecnico – contabile finalizzata alla determinazione del quantum debeatur in favore della [REDACTED] e, comunque, finalizzata a determinare, in ragione delle nullità di cui è affetto il contratto di mutuo fondiario rep. [REDACTED] stipulato in data 8 agosto 2008 dalla [REDACTED]

[REDACTED] e per la ragioni tutte di cui al presente atto, l'esatto dare/avere tra le parti in ogni caso: con vittoria delle spese di doppio grado di giudizio come per legge.

#### **CONCLUSIONI DELL'APPELLATA.**

1) dichiarare inammissibile il presente appello, con ogni conseguente provvedimento, in ogni caso, rigettare comunque l'appello perché del tutto infondato in punto di fatto e di diritto e privo di prova per le ragioni sopra esposte; con conferma, per l'effetto, dell'impugnata sentenza; 2) in ogni caso, condannare gli appellanti al pagamento di spese e compensi del presente grado di giudizio, da liquidare secondo la vigente normativa.

#### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione 13 febbraio 2016, ritualmente notificato, [REDACTED]

convengono avanti il Tribunale di Novara Banca [REDACTED]

[REDACTED] chiedendo dichiararsi la natura usuraria di mutuo fondiario concesso in data 8 agosto 2008 per il complessivo importo di € 115.000 e la nullità dello stesso per superamento della soglia di finanziabilità di cui all'art. 38 c. I TUB.



Si costituisce la banca convenuta, contestando le domande attoree e chiedendone il rigetto.

Il Tribunale, istruita la causa solo documentalmente, respinge entrambe le domande, ritenendo che all'accertato superamento del limite di finanziabilità consegua unicamente la riqualificazione giuridica del rapporto da mutuo fondiario a ordinario mutuo ipotecario, e che ai fini della verifica dell'usura non debbano essere conteggiati interessi corrispettivi, interessi moratori e commissione di estinzione anticipata e ciò a maggior ragione allorché interessi di mora e commissione di estinzione anticipata non abbiano trovato applicazione nel caso *sub iudice*, avendo avuto il rapporto regolare esecuzione. Compensa, quindi, il Tribunale le spese di lite nella misura del 40%, condannando gli attori al pagamento del residuo 60% in considerazione della pluralità degli orientamenti giurisprudenziali in punto conseguenza del superamento del limite di finanziabilità del mutuo fondiario.

Propongono appello [REDACTED] con atto di citazione 25 marzo 2019 affidato a quattro Motivi: segnatamente:

I MOTIVO: errore di fatto e di diritto contenuto nella sentenza n. 200/2019 del Tribunale di Novara – Il limite di finanziabilità di cui all'art. 38 TUB – superamento dello stesso – violazione dell'art. 38 TUB e dell'art. 1418 cc – violazione dell'art. 1 della delibera CICR 22 aprile 1995 – violazione dell'art. 1424 cc – nullità del contratto di mutuo fondiario rep. N. 159165 racc. n.

21630;

II MOTIVO. Errore di fatto e diritto contenuto nella sentenza n. 200/2019 del Tribunale di Novara – la normativa antiusura – violazione dell'art. 815 cc – violazione dell'art. 644 cp – violazione della L. n. 108/1996 e S.M.I. – violazione della L: n. 24/2001 – Violazione della normativa antiusura – non debenza di interessi;

III MOTIVO. Errore di fatto e diritto contenuto nella sentenza n. 200/2019 del Tribunale di



Novara – La istanza di CTU – Violazione dell’art. 1 cpc e dell’art. 191 cpc;

IV MOTIVO: Errore di fatto e diritto – violazione dell’art. 8 comma 4bis DLGS 28/2010 – La mancata partecipazione all’incontro di mediazione senza giustificazione.

Si costituisce la banca, preliminarmente eccependo l’inammissibilità dell’appello ex artt. 342, 348bis e 348ter cpc e chiedendo, comunque, la reiezione nel merito del gravame perché infondato.

All’udienza del giorno 14 gennaio 2020 le parti precisano le rispettive conclusioni. La Corte assegna i termini di giorni 60 per il deposito delle comparse conclusionali e di ulteriori giorni 20 per il deposito delle note di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Devono preliminarmente esaminarsi le eccezioni di inammissibilità in rito del gravame proposto.

Entrambe sono infondate.

L’eccezione di indeterminatezza dell’appello ex art. 342 cpc non implica un giudizio avente ad oggetto la fondatezza del gravame proposto. Essa attiene unicamente alla redazione delle argomentazioni a sostegno della domanda di riforma della sentenza di primo grado, imponendo che il gravame non sia meramente devolutivo, ma si espliciti in una richiesta di revisione della decisione in chiave critica delle argomentazioni del giudice *a quo*.

Tanto premesso, e sotto questo profilo, l’eccezione di inammissibilità dell’appello ex art. 342 cpc dev’essere disattesa, anche alla luce dei principi affermati da Cass. SU n. 27199/2017 tenuto conto del fatto che l’appellante ha sufficientemente indicato e chiarito i capi della sentenza che intende impugnare e i relativi motivi, idoneamente e comprensibilmente sviluppando la parte volitiva e quella argomentativa. La nuova formulazione dell’art. 342 c.p.c., in base alla quale



“L'appello deve essere motivato. La motivazione dell'appello deve contenere, a pena di inammissibilità: 1) l'indicazione delle parti del provvedimento che si intende appellare e delle modifiche che vengono richieste alla ricostruzione del fatto compiuta dal giudice di primo grado; 2) l'indicazione delle circostanze da cui deriva la violazione della legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata” non pare comportare una significativa novità dei principi già in precedenza stabiliti in materia di specificità dei motivi d'appello, né la osservanza di particolari tecniche redazionali, dovendosi sempre tenere presente l'obiettivo della previsione che è quello di porre sia il Giudice sia la parte appellata in grado di compiutamente conoscere le critiche svolte rispetto alla sentenza, per quest'ultima al fine di poter esplicare il suo esercizio di difesa in merito.

Che tali requisiti siano nella specie soddisfatti si evince dalla piena estrinsecazione del contraddittorio, essendo risultato che i motivi di appello sono stati inequivocabilmente e pienamente intesi dall'appellata.

Quanto poi all'eccezione ex art. 348 bis cpc la doglianza è stata implicitamente rigettata dalla Corte all'udienza di cui all'articolo 350 cpc e la stessa risulta assorbita dalla pronuncia della presente sentenza e allo stato irrilevante essendo la causa stata trattenuta in decisione.

Può, quindi passarsi all'esame del merito dell'appello.

Con il I MOTIVO gli appellanti censurano la sentenza che ha escluso che all'accertato superamento del limite di finanziabilità del mutuo fondiario consegua la nullità del contratto, dovendosi, ritiene il Tribunale, risolvere la questione sul piano della qualificazione giuridica, e quindi qualificando il mutuo oggetto di causa quale mutuo ipotecario ordinario.

Rilevano gli appellanti che il superamento dei limiti posti dall'art. 38 TUB impone la declaratoria di nullità del contratto di mutuo fondiario per contrarietà a norme imperative dettate a tutela del cliente e anche che, riqualificando il contratto quale mutuo ordinario ipotecario, il Tribunale ha



violato il principio per cui la conversione del contratto nullo ex art. 1424 cc non può essere pronunciata d'ufficio, ma solo su istanza di parte.

Replica la banca che: - la condotta degli appellanti in sede di richiesta del mutuo è stata fuorviante, avendo questi esibito un preliminare in cui il prezzo di vendita era convenuto in € 135.000,00 e avendo poi dichiarato nell'atto di vendita il minor prezzo di € 95.000,00; - che il limite di finanziabilità è posto a tutela della banca, perché questa non si esponga in misura eccessiva rispetto al valore del bene a garanzia; - che dichiarare la nullità del contratto implica lasciare la banca mutuante senza tutela ipotecaria; - che il mutuo concesso agli appellanti non è un mutuo fondiario, ma un "Mutuo casa 95", espressamente disciplinato dalle condizioni allegate al contratto e previsto per clienti consumatori, con applicabilità del codice del consumatore quanto alla disciplina del credito immobiliare al consumatore per l'acquisto della prima casa, ove il limite di finanziabilità è convenuto in misura *"non inferiore all'80,01% e non superiore al 95% del minore tra il pezzo risultante dal compromesso ovvero il valore riportato in perizia"*; - che il Tribunale ha poi convertito lo stesso contratto in negozio compatibile, riportando la regolamentazione voluta dalle parti allo schema di un ordinario mutuo ipotecario, escludendo trattarsi di mutuo fondiario, e non prima dichiarato la nullità del contratto e poi convertito in negozio compatibile.

Osserva la Corte che il Motivo di appello è fondato.

Il contratto 8 agosto 2008 sottoscritto dalle parti – già denominato "contratto di mutuo fondiario con contestuale quietanza" – corrisponde a tutti i requisiti posti dall'art. 38 TUB: trattasi di prestito a lungo termine, essendo l'importo mutuato di € 115.000,00 rimborsabile in 360 rate mensili e la concessione garantita da ipoteca di primo grado e senza concorrenti, anche essendo l'assenza di iscrizioni etc pregiudizievoli condizione espressa per l'effettivo svincolo della somma mutuata, solo costituita in deposito cauzionale al momento della stipula dell'atto di mutuo.



Parimenti conclusive le espressioni usate dalle parti nell'atto che sempre qualificano la dazione della somma quale mutuo fondiario.

Le condizioni generali, che ancora qualificano il negozio quale mutuo fondiario e richiamano l'art. 38 TUB, specificano che l'ammontare del finanziamento debba essere non inferiore all'80,01% e non superiore al 95% del minore tra il pezzo risultante dal compromesso ovvero il valore riportato in perizia.

Nel concreto, quindi, avendo riguardo al valore dichiarato nell'atto di compravendita, i limiti sono: avendo riguardo al preliminare/compromesso (€ 135.000,00) la finanziabilità è compresa tra € 108.013,50 e € 128.250; avendo riguardo alla perizia (€ 130.000,00) la finanziabilità è compresa tra € 104.013,00 – 123.500,00.

L'importo finanziato di € 115.000,00 è pertanto, esattamente compreso nei parametri contrattuali, ma non nel limite indicato dall'art. 38 TUB.

Ritiene la Corte, di conseguenza, che il Mutuo fondiario di cui è causa sia nullo, perché la deroga all'art. 38 TUB posta dalle condizioni generali allegate al rogito e denominate Mutuo Casa 95 è incompatibile con la disciplina di ordine pubblico voluta dal legislatore quale limite inderogabile all'autonomia privata in ragione della natura pubblica dell'interesse tutelato, volto – tra gli altri - a regolare il *quantum* della prestazione creditizia.

Né può operarsi nel presente giudizio conversione ex art. 1424 cc in mutuo ipotecario comune, non avendo la banca formulato espressa e tempestiva istanza di conversione (Cass. SU n. 26242/2014, Cass. n. 17905/2018 e, con specifico riferimento della declaratoria di nullità del mutuo ipotecario per superamento del limite di finanziabilità, Cass. Ordinanza 24 settembre 2018 n. 22466).



Alla declaratoria di nullità del mutuo 8 agosto 2008 consegue il diritto degli attori a vedersi restituire le somme versate in eccedenza rispetto all'importo finanziato, somme che questi quantificano in atto di citazione in primo grado, in € 52.000,00, come da relazione peritale versata in atti, senza che la banca ne contesti l'ammontare e senza che, nel prosieguo del giudizio, gli attori/appellanti, chiariscono se tale somma è venuta ad incrementarsi per l'effetto di ulteriori versamenti.

Su tali premesse, può pertanto riconoscersi il diritto alla restituzione a favore degli appellanti dell'importo quantificato – al momento della domanda - di € 52.000,00 oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

Con il II MOTIVO gli appellanti censurano erroneità della sentenza che ha escluso dal computo usura la rilevanza della commissione di estinzione anticipata, degli interessi moratori e che in conclusione, esclude che il contratto possa generare usura giusta la clausola di salvaguardia che limita l'applicazione degli interessi moratori al limite determinato come usurario.

Tale motivo è assorbito dalla declaratoria di nullità del negozio per contrarietà all'art. 38 TUB.

Il III MOTIVO ha anche ad oggetto la reiterata richiesta di Consulenza tecnica volta ad accertare anche il rapporto di dare avere tra le parti alla luce della dedotta nullità del mutuo per violazione dell'art. 38 TUB.

Osserva la Corte che non vi è motivo di disporre CtU quanto all'ammontare delle somme da restituirsi in esito alla declaratoria di nullità del contratto di mutuo, in quanto l'importo domandato è stato determinato dagli attori e non contestato dalla convenuta.



Con il IV MOTIVO gli appellanti censurano che la sentenza non ha condannato la Banca alla sanzione ex art. 8 c. IVbis dlgs n. 28/2010 per non essersi presentata all'incontro di Mediazione senza giustificato motivo.

Ritiene il Tribunale che il comportamento della banca non sia censurabile posto che la domanda degli attori è risultata integralmente infondata.

Rappresentano gli appellanti che i motivi della mancata partecipazione alla procedura di mediazione sia da valutarsi in base a parametri oggettivi e a prescindere dall'esito della causa.

Ritiene la Corte che il Motivo sia fondato e debba essere accolto.

L'applicazione della sanzione del versamento a favore dell'erario di un importo pari all'ammontare del contributo unificato dovuto per il giudizio di cui all'art. 8 c. IVbis dlgs n. 28/2010 prescinde dalla soccombenza in giudizio e presuppone una valutazione *ex ante* e condotta in base a parametri oggettivi dei motivi adottati, non integrando la convinzione dell'infondatezza degli assunti della controparte il giustificato motivo che esonera la parte dal partecipare alla mediazione, trattandosi di una convinzione meramente interna della parte. Convinzione, inoltre, pure smentita dall'esito di questo grado di giudizio.

Deve, quindi, condannarsi l'appellata alla sanzione del versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per entrambi i gradi giudizio.

La regolamentazione delle spese segue il principio della soccombenza ex art. 91 cpc con condanna della banca appellata alla rifusione delle spese di entrambi i gradi di giudizio, liquidate ai sensi del DM 55/2014 e succ. modifiche, avendo riguardo al valore della causa, determinato avendo riguardo all'ammontare della somma erogata a titolo di mutuo, essendo chiesta la declaratoria di



nullità del relativo negozio, al numero, alla natura e alla difficoltà delle questioni controverse, all'attività difensiva effettivamente e concretamente svolta dalle parti, ai complessivi risultati del giudizio, tenuto conto, quanto alla rideterminazione delle spese del primo grado, delle fasi di studio, introduttiva, istruttoria/trattazione e decisoria, liquidate in totali € 13.430,00 di cui € 2.430,00 per la fase di studio, € 1.550,00 per quella introduttiva, € 5.400,00 per quella istruttoria e di trattazione e € 4.050,00 per quella decisoria, oltre rimborso forfettario 15%, cpa e iva come per legge sulle somme soggette e quanto al presente grado di appello in complessivi € 9.515,00 di cui € 2.835,00 per la fase di studio, € 1.820,00 per quella introduttiva e € 4.860,00 per quella decisoria, oltre rimborso forfettario 15%, cpa e iva come per legge sulle somme soggette, oltre rimborso contributo unificato e diritti versati all'atto dell'iscrizione a ruolo in entrambi i gradi di giudizio e, quindi, € 517,00 per il giudizio in Tribunale e € 777,00 per il presente appello, € 54,00 per diritti complessivamente versati nei due gradi.

Non può procedersi al rimborso delle spese affrontate dagli attori per il procedimento di mediazione, in quanto le stesse non sono state determinate. **P.Q.M.**

La Corte di Appello di Torino, Prima Sezione Civile,

definitivamente pronunciando

accoglie l'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza n. 200/2019 emessa ex art. 281 sexies cpc dal Tribunale di Novara in data 27 febbraio 2019, pubblicata il 28 febbraio 2019 nel procedimento RG n. 634/2016;

dichiara la nullità del contratto di mutuo stipulato in data in dat 8 agosto 2008 tra gli appellanti

[REDACTED] con Banca [REDACTED]

[REDACTED] Notaio in Varese e per l'effetto



dichiara Banca [REDACTED] tenuta e la condanna a restituire a Achim Tenconi e Stella Chen in solido l'importo di € 52.000, oltre interessi dalla domanda al saldo;

condanna Banca [REDACTED] a rimborsare agli attori [REDACTED] [REDACTED] in solido le spese di lite, quantificate quanto al primo grado, in complessivi € 13.430,00 e quanto al presente grado di appello in complessivi € 9.515,00 in entrambi i casi oltre rimborso forfettario 15%, cpa e iva come per legge sulle somme soggette, oltre rimborso contributo unificato e diritti versati all'atto dell'iscrizione a ruolo in entrambi i gradi di giudizio, quindi, € 517,00 per il primo grado e € 777,00 per il grado di appello, nonché € 54,00 per diritti complessivamente versati nei due gradi.

Condanna Banca [REDACTED] per azioni al pagamento della sanzione prevista all'art. 8 c. IVbis dlgs n. 28/2010 e quindi al versamento a favore dell'erario di un importo pari all'ammontare del contributo unificato dovuto per il giudizio di primo e secondo grado.

Così deciso in Torino, nella Camera di Consiglio del giorno 14 luglio 2020.

Il Relatore

(dott.ssa Antonella Fonnesu)

IL PRESIDENTE

(dott. Gian Andrea Morbelli)

