

GIP Tribunale di Cosenza, ordinanza del 21 dicembre 2018, Est. Francesco Luigi Branda

Il tasso soglia usura di riferimento per i mutui a SAL è quello (minore) relativo alla categoria “mutui ipotecari” e non quello (maggiore) relativo alla categoria “altri finanziamenti”

Massime Avv. Dario Nardone

Ai fini della connotazione dolosa del reato di usura presunta ex art. 644 c.p., deve ricorrere la consapevolezza della condotta posta in essere e la volontà di realizzarla, quantomeno a livello di accettazione del rischio che le condizioni contrattualmente stabilite possano comportare per il cliente un costo, in termini di interessi e oneri compresi nel tasso effettivo, superiori alla soglia usuraria.

Deve condividersi la tesi prevalente per la quale anche il funzionario che ha sottoscritto il contratto debba ritenersi penalmente responsabile, unitamente ai soggetti che abbiano deliberato le condizioni generali da osservare nelle singole erogazioni in termini di interessi e costi mentre, per vertici e legali rappresentanti dell'istituto bancario, non è sufficiente la dimostrazione che costoro, colposamente, non abbiano controllato l'esatta osservanza delle regole, ma è necessario che abbiano ricevuto segnali precisi della pratica usuraria e non l'abbiano impedita.

Nella dibattuta questione circa la collocazione dei mutui a stato di avanzamento dei lavori nella categoria dei “mutui ipotecari” oppure in quella denominata “altri finanziamenti”, coloro che aderiscono a quest'ultima tesi sostengono che il maggior tasso sarebbe giustificato da un rischio più elevato rappresentato dal fatto che l'erogazione avviene quando l'opera non è ancora iniziata.

Tuttavia va preferita senz'altro la collocazione dei mutui a SAL nella categoria dei “mutui

ipotecari”, essendo il rischio ridimensionato e proporzionale atteso che l’istituto di credito acconsente alla erogazione dopo aver verificato l’avanzamento dei lavori e quindi l’incremento di valore del bene oggetto di garanzia reale, già considerato a garanzia della prima erogazione.

In senso analogo si è pronunciato il [Tribunale di Brindisi con l’ordinanza del 2/2/2018](#), che ha genericamente condiviso l’assenza di un rischio maggiore rispetto agli ordinari mutui ipotecari, e il [Collegio Arbitrale \(Milano – Decisione N. 5265 del 14 agosto 2014\)](#), che ha altresì correttamente sottolineato come il discrimine corra, sin dalla fase genetica del contratto, lungo la linea della proporzionalità delle garanzie rispetto all’entità del debito.

E’ evidente il peso della garanzia ipotecaria nel rendere meno rischioso il finanziamento e quindi nel giustificare un tasso di interesse più contenuto: al momento della prima erogazione, se è vero che l’opera non è ancora iniziata, esiste pur sempre il terreno edificabile oggetto di ipoteca che ha un valore di cui si deve tener conto nella determinazione del rischio effettivo.

E si tratta di una iscrizione ipotecaria rilevante anche con riferimento alla prima erogazione, la quale non è affatto concessa senza alcuna effettiva garanzia patrimoniale, essendo stato ipotecato il terreno edificabile, stimato ad un valore congruo rispetto al primo finanziamento erogato, mentre, per le successive erogazioni, il versamento avviene dopo la constatazione dello stato di avanzamento dei lavori.

In senso contrario neppure è pertinente il richiamo alle istruzioni della Banca d’Italia di agosto 2009, poiché, ad una più attenta lettura, si evidenzia che nella categoria “altri finanziamenti” sono collocati i mutui che prevedono l’erogazione a stato di avanzamento lavori, senza specificazione dell’ulteriore connotato, che qui invece ricorre, costituito dalla effettiva garanzia ipotecaria per cui l’allineamento ai mutui chirografari, contenuto nella definizione della stessa categoria “10”, lascia intendere che siano stati considerati come

“altri finanziamenti” i mutui a SAL non adeguatamente garantiti da ipoteca su beni già esistenti, il cui valore è in grado di supportare la prima erogazione.

In conclusione, nella verifica della usurarietà pattizia dei mutui a SAL, dovrà considerarsi quale tasso soglia di riferimento quello relativo alla categoria “mutui ipotecari” e non quello relativo alla categoria “altri finanziamenti”