Tribunale di Como, ordinanza del 13 aprile 2026, Pres. Parlati, Rel. Aliquò

```
Vessatoria e nulla la clausola che consenta alla banca di risolvere il
mutuo per fatto di terzi creditori
```

Massime Avv. Dario Nardone

È considerata vessatoria, ai sensi dell'art. 33, co. 1 del Codice del Consumo, la clausola inserita in un contratto di mutuo che attribuisce alla banca il potere di risolvere il contratto qualora il mutuatario subisca un pignoramento o nuovi gravami sull'immobile ipotecato ad opera di terzi. Tale previsione determina un significativo squilibrio a danno del consumatore, poiché consente la risoluzione del rapporto indipendentemente da un inadempimento colpevole del mutuatario, anche nell'ipotesi in cui quest'ultimo stia regolarmente provvedendo al pagamento delle rate.

È nulla la clausola contrattuale che permette alla banca di risolvere il contratto di mutuo per ritardato pagamento senza rispettare i parametri fissati dall'art. 40, co. 2 del T.U.B.. Secondo la normativa speciale, la risoluzione può essere invocata solo in presenza di un ritardo (pagamento effettuato tra il 30° e il 180° giorno dalla scadenza) che si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive. Una clausola che deroghi a tali presupposti minimi di gravità dell'inadempimento è affetta da nullità.

In presenza di una clausola potenzialmente abusiva, non è sufficiente a escluderne la vessatorietà la mera dichiarazione nel contratto che il "capitolato delle condizioni generali" sia noto e convenuto tra le parti, né che sia stata dispensata la lettura del notaio. Grava sulla banca l'onere di allegare e dimostrare che la clausola sia stata oggetto di una trattativa individuale, seria ed effettiva con il consumatore.

Sussiste il *periculum in mora* necessario per la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo quando l'azione esecutiva della banca (basata su una risoluzione illegittima) minaccia l'immobile adibito a residenza principale del nucleo familiare del debitore. La natura del bene (prima casa) aggrava la valutazione di vessatorietà della clausola risolutiva ai sensi dell'art. 34 del Codice del Consumo.