TRIBUNALE DI COMO

Sezione I civile

Il Tribunale, in composizione collegiale, in persona dei magistrati:

Dott.ssa Paola Parlati	Presidente
Dott.ssa Martina Manenti	Giudice
Dott. Luciano Pietro Aliquò	Giudice rel.

lette le note scritte in sostituzione dell'udienza ex art. 127-ter c.p.c. depositate dalle parti,

nel procedimento per reclamo iscritto al n. **/2026 R.G**. promosso da:

[redacted]) rappresentati e difesi dagli avv.ti Gladys Castellano e Marco Sangiorgio;

-PARTE RECLAMANTE

contro

e, per essa, quale sua mandataria,

in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv.

-PARTE RECLAMATA –

ha emesso la seguente

ORDINANZA

1. hanno proposto reclamo ex artt. 624, co. 2 e 669 *terdecies* c.p.c. avverso l'ordinanza del 04.03.2026 con la quale è stata rigettata l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo, nell'ambito del giudizio di opposizione a precetto dagli stessi proposto nei confronti di iscritto al n. /2025 R.G. Più in particolare, in data 27.11.2025, gli odierni reclamanti hanno proposto ricorso ex art. 281 *undecies* c.p.c. in opposizione al precetto ex art. 615 co. 1 c.p.c., notificato in data 26.9.2025 da in forza del contratto di mutuo fondiario n. Rep., n. , con annessa garanzia ipotecaria, stipulato in data 25.10.2010, per l'importo capitale di € 200.000,00. Sulla base del medesimo titolo, era già intervenuta, in data 4.6.2025, nella procedura esecutiva immobiliare avente n. /2024 R.G.E. promossa dalla

creditrice [redacted] nei confronti del solo [redacted], adducendo la risoluzione del contratto di mutuo ai sensi dell'art. 9 delle condizioni generali del contratto stesso.

A fondamento delle domande proposte, in particolare, [redacted] e [redacted] hanno eccepito l'abusività ex art. 33, co. 1 D.lgs. n. 206/2005 dell'art. 9 delle condizioni generali del contratto di mutuo, in base al quale [redacted] aveva invocato la risoluzione dello stesso: la banca, infatti, avrebbe risolto il mutuo per un fatto estraneo al rapporto contrattuale ed indipendente dalla volontà dei debitori, insito nel sopravvento di ulteriori gravami sull'immobile ipotecato a causa di iniziative di soggetti terzi, a prescindere dal perdurante adempimento delle rate del piano di ammortamento da parte dei debitori. Gli odierni reclamanti hanno poi contestato la legittimazione di [redacted] deducendo l'invalidità della procura conferita a [redacted] in quanto indeterminata nell'oggetto e risalente al 2019 allorquando il mutuo era in corso e, dunque, non riferibile a crediti futuri come quello vantato oggi da [redacted]

Per quanto interessa ai fini della presente decisione, con l'ordinanza reclamata il Giudice di prime cure ha rigettato l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo, ritenendo insussistente il *fumus boni iuris* in relazione a tutti i motivi di opposizione proposti.

[redacted], pertanto, hanno proposto reclamo avverso la suddetta ordinanza in forza di plurimi motivi, domandando, in via principale, di riformare l'ordinanza reclamata e sospendere l'efficacia esecutiva del titolo fatto valere da [redacted] e, per essa, da [redacted]

2. Tanto premesso il reclamo è fondato nei limiti e per le ragioni che seguono.

Invero, gli odierni reclamanti hanno contestato con opposizione a precetto ai sensi dell'art. 615, co. 1 c.p.c. il diritto di [redacted] di agire in via esecutiva, deducendo, in primo luogo, il carattere vessatorio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 33, co. 1 del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206 (in seguito anche solo Cod. Consumo), dell'art. 9 delle condizioni generali del contratto di mutuo concluso dagli stessi il 27.10.2010 con l'allora Banca i, nonché la contrarietà di detta previsione con l'art. 40 T.U.B. Da ciò conseguirebbe l'illegittimità della risoluzione del contratto operata dalla controparte e, quindi, la nullità del precetto con cui è stato loro intimato il pagamento dell'importo di euro 120.694, 63 (di cui 120.466,44 euro a titolo di "capitale residuo finanziamento" e 228,19 a titolo di "rateo interessi capitale residuo").

Ebbene, in primo luogo, occorre osservare che è lo stesso già con l'atto di intervento ex art. 499 c.p.c. del 04.06.2025 (Doc. 6 reclamante) depositato nell'ambito della procedura immobiliare n. /2024 R.G.E. promossa da altro creditore (nei confronti (inizialmente) del solo [redacted] , a dichiarare l'intenzione di valersi della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 9 delle condizioni generali del contratto di mutuo (si legge così testualmente nel richiamato atto: "*che l'esponente, nel ritenere e dichiarare risolto il contratto di mutuo di cui si verte ai sensi dell'art. 9 del capitolato delle condizioni generali del contratto di mutuo, risulta creditrice dell'importo di Euro 120.694,63 (con liquidazione interessi al 14/02/2025*) (…). La medesima manifestazione di volontà si rinviene nell'atto di precetto opposto del 26.09.2026, notificato altresì alla condebitrice [redacted] . Da tali atti, appare evidente la volontà della banca di valersi della predetta clausola al fine di provocare la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456, co. 2 c.c.

Secondo la stessa reclamata, infatti, la propria decisione di notificare il precetto, dichiarando risolto il mutuo "*ai sensi dell'art. 9 del capitolato delle condizioni generali del contratto*", risulterebbe del tutto legittima in considerazione sia "*della pendenza della procedura esecutiva promossa da un terzo creditore"* sia del "*mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte, di una qualsiasi somma dovuta in dipendenza del finanziamento*" e cioè delle rate di mutuo.

Appare evidente, pertanto, come l'esame della richiamata clausola contenuta nel contratto di mutuo e la sua eventuale nullità per vessatorietà ai sensi dell'art. 33 Cod. Consumo risulti dirimente ai fini della decisione, atteso che non è contestata la qualifica di consumatori in capo ai reclamanti.

L'art. 9 delle richiamate condizioni generali di contratto, invero, prevede una serie di ipotesi in cui il cliente può essere dichiarato decaduto dal beneficio del termine, oltre a individuare una serie di casi che comportano la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Nel caso di specie, come si è detto, la banca ha espressamente invocato la risoluzione di diritto del contratto per effetto della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 9 del capitolato delle condizioni generali del contratto. Non appaiono rilevanti, quindi, ai fini della decisione dell'opposizione a precetto, le questioni che attengono al diverso tema della decadenza dal beneficio del termine del debitore, posto che, avendo la banca invocato l'intervenuta risoluzione di diritto in forza di clausola risolutiva espressa, atto che comporta lo

scioglimento del contratto, la stessa non può più esigere l'adempimento dell'intera prestazione in forza del medesimo contratto (principio che si desume dall'art. 1453, co. 2 c.c., in forza del quale, "*la risoluzione può essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento; ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata domandata la risoluzione.*). Ancorché la reclamata abbia dedotto di aver inviato ai debitori una lettere raccomandata con la quale comunicava loro la decadenza dal beneficio del termine (nel febbraio 2025), a cui non è conseguito il pagamento del dovuto, la stessa ha comunque agito successivamente nel processo esecutivo (con l'atto di intervento) e minacciato l'azione esecutiva poi (con il precetto opposto), invocando espressamente la risoluzione di diritto del contratto in virtù della clausola risolutiva espressa (sul presupposto, quindi, dell'avvenuto scioglimento del contratto).

Occorre, quindi, evidenziare che l'art. 9 delle richiamate condizioni del contratto prevede, tra le altre cause di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., i seguenti casi: - il caso in cui "*risultassero a peso dei beni concessi in garanzia altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto (...)*; - il "*mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte, di una qualsiasi somma dovuta in dipendenza del finanziamento degli interessi e dei relativi accessori*".

Ebbene, in relazione ad entrambi i predetti casi, la clausola risulta abusiva.

Sul punto, preliminarmente, occorre precisare che anche una clausola non ricompresa nell'elenco di cui all'art. 33, co. 2 Cod. Consumo può essere ritenuta vessatoria, in base a quanto stabilito dal comma 1 dell'art. 33 Cod. Consumo se, malgrado la buona fede, determina a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

Invero, la nozione di "*significativo squilibrio*" a danno del consumatore deve essere valutata *"mediante un'analisi delle disposizioni nazionali applicabili in mancanza di un accordo tra le parti, onde appurare se, ed eventualmente in che misura, il contratto collochi il consumatore in una situazione giuridica meno favorevole rispetto a quella prevista dal vigente diritto nazionale. Inoltre, nella medesima prospettiva, a tale fine risulta pertinente procedere a vagliare la situazione giuridica in cui versa il citato consumatore alla luce dei mezzi che la disciplina nazionale mette a sua disposizione per far cessare il ricorso a clausole abusive" (*cfr. in questi Termini CGUE Aziz del 14.03.2015 in C- 415/11, in merito all'interpretazione dell'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 93/13). Per accertare, poi se lo squilibrio sia determinato "*malgrado il requisito della buona fede», occorre verificare se il*

professionista, qualora avesse trattato in modo leale ed equo con il consumatore, avrebbe potuto ragionevolmente aspettarsi che quest'ultimo aderisse alla clausola in oggetto in seguito a negoziato individuale". (cfr. sempre CGUE Aziz del 14.03.2015 in C- 415/11).

Applicando detti principi al caso di specie, deve ritenersi che la clausola in oggetto, se interpretata nel senso di attribuire alla banca il potere di risolvere il contratto nel caso in cui il mutuatario, pur non essendo in ritardo nel pagamento delle rate, subisca un pignoramento sull'immobile concesso in garanzia, deve ritenersi vessatoria ai sensi dell'art. 33, co. 1 Cod. Consumo, in quanto determina a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

Invero, come evidenziato dai reclamanti, questa clausola sembra consentire al professionista di invocare la risoluzione del contratto a prescindere da un vero e proprio inadempimento imputabile al consumatore degli obblighi derivanti dal contratto e pure nell'ipotesi in cui egli stia regolarmente provvedendo al pagamento delle rate di mutuo (In questi termini si è espressa, altresì, condivisibile giurisprudenza di merito, e, in particolare, Corte d'Appello di Venezia n. 2914 del 2015). La risoluzione del contratto, quindi, viene fatta dipendere direttamente ed esclusivamente dal comportamento di un terzo (solo indirettamente ed eventualmente ricollegato causalmente ad un fatto imputabile al debitore- quale l'inadempimento di altro e distino obbligo giuridico), come nel caso di un pignoramento immobiliare, pure a fronte di iniziative potenzialmente abusive del terzo stesso (si pensi alla notifica di un pignoramento illegittimo o da parte di un soggetto privo di titolo e il cui diritto a procedere in via esecutiva è venuto meno).

In mancanza di detta clausola, pertanto, nessuna disposizione dell'ordinamento avrebbe consentito alla banca di invocare la risoluzione per il solo fatto della notifica di un atto di pignoramento avente ad oggetto i beni concessi in garanzia con il contratto di mutuo. Può ritenersi, quindi, che il contratto abbia collocato il consumatore in una situazione giuridica meno favorevole rispetto a quella prevista dal vigente diritto nazionale. Sul punto, deve evidenziarsi, infatti, che, come anticipato, diversa è l'ipotesi, che non viene in rilievo nel caso di specie, in cui l'inadempimento consegue alla decadenza del beneficio del termine (sempre che ne ricorrano i presupposti), a cui può conseguire la risoluzione del contratto in ipotesi di grave inadempimento, sempre che ne vengano accertati i presupposti.

Nel caso di specie, invero, appare che la banca abbia inteso avvalersi della suddetta clausola risolutiva espressa dopo aver ricevuto l'avviso ex art. 498 c.p.c. notificato da altro creditore che lo avvisava dell'avvio dell'espropriazione forzata sul bene immobile oggetto della

garanzia vantata da peraltro nei confronti del solo [redacted] e non già della condebitrice [redacted]

Parimenti abusiva nei termini evidenziati deve ritenersi una clausola come quella di cui all'art. 9 delle richiamate condizioni generali di contratto, che prevede, in contratti di durata, la risoluzione del contratto in ipotesi di inadempimento anche di una sola rata o simili, pur volendosi prescindere dall'indeterminatezza della clausola stessa per come redatta. Ciò si ricava anche dalla circostanza che la giurisprudenza ha ritenuto vessatoria la clausola che in tali casi prevede la decadenza del consumatore da beneficio del termine, giacché in contrasto con l'art. 33, co. 2 lett. O) Cod. Cons. (cfr. sul punto anche la già richiamata CGUE Aziz del 14.03.2015 in C- 415/11). Del resto, l'art. 40, co. 2 T.U.B. statuisce come la Banca possa invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive, precisando che "*costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il cento ottantesimo giorno dalla scadenza della rata*". Da ciò ne consegue che parimenti nulla, anche ai sensi dell'art. 1419 c.c., appare la clausola contenuta nel mutuo che consente alla banca di risolvere il contratto ove il ritardo non abbia le caratteristiche espressamente indicate nell'art. 40 TUB. Occorre osservare, peraltro, che, in forza della previsione richiamata, un vero e proprio mancato pagamento, come tale legittimante la risoluzione, può aversi solo una volta che sia trascorso inutilmente il termine di 180 giorni dalla scadenza della rata. Circostanza che, nel caso di specie, non pare essersi verificata, posto che, anche a voler considerare la rata scaduta al 31.01.2025 quale ultima rata pagata (mentre non sarebbero state pagate le rate da febbraio a maggio 2025), la banca era intervenuta nella procedura esecutiva deducendo l'avvenuta risoluzione del contratto, già con istanza del 5.06.2025, precisandosi che la "liquidazione" degli interessi era stata effettuata al 14.02.2025 ("*chiedendo di partecipare (...) alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita* (..) *sino all'ammontare del proprio credito ut supra specificato di Euro 120.694,63 oltre gli interessi al tasso contrattualmente pattuito, maturati e maturandi, da calcolarsi sul capitale di Euro 120.466,44 dal 15/02/2025 alla data di vendita degli immobili staggiti*).

La clausola esaminata, quindi, appare vessatoria vieppiù avuto riguardo alla natura del bene oggetto del contratto (art. 34 cod. Consumo), giacché inserita in un mutuo garantito da ipoteca iscritta sulla prima casa destinata a residenza dei mutuatari e della loro famiglia. Né è sufficiente, al fine di escludere la vessatorietà della clausola la circostanza che, come riportato nell'art. 2 del contratto di mutuo, le parti contraenti avessero "dispensato" il Notaio

dalla lettura del "*capitolato delle condizioni generali*" allegato sub lett. A) "*in quanto già noto e convenuto tra le stesse*". Secondo la giurisprudenza di legittimità, infatti, non è sufficiente che le singole clausole siano state lette e che ne sia stato discusso e chiarito il contenuto (cfr., in motivazione, sul punto Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 497 del 14/01/2021), essendo onere della banca, a fronte dell'eccezione di nullità della clausola, allegare e dimostrare che la clausola abusiva è stata oggetto di specifica trattativa, seria, effettiva ed individuale. Tale onere, nel caso di specie, non appare essere stato adempiuto.

In conclusione, nei limiti della cognizione sommaria propri della presente fase, appare che [redacted]abbia intimato ai reclamanti il pagamento di un credito in forza di una risoluzione di diritto del contratto invocata in ragione di una clausola nulla, con la conseguenza che deve ritenersi parimenti viziato il precetto opposto.

Gli altri motivi di reclamo sono assorbiti dall'accoglimento di tali doglianze.

In riforma dell'ordinanza impugnata, pertanto, deve essere disposta la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo, sussistendo altresì il *periculum in mora*, rappresentato dalla pendenza di una procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto l'immobile adibito ad abitazione dei reclamanti.

Spese al merito (arg. ex Cass. Sez. 2 - , Ordinanza n. 9785 del 25/03/2022).

P.Q.M.

Il Tribunale, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie il reclamo e, per l'effetto, sospende l'efficacia esecutiva del titolo azionato da [redacted] e, per essa, quale sua mandataria, da [redacted]

Spese al merito.

Si comunichi.

Così deciso in Como, 13.04.2026

Il GIUDICE EST.
(Dott. Luciano Pietro Aliquò)

IL PRESIDENTE
(Dott.ssa Paola Parlati)