REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Prima Sezione

nella persona del dott. Gaetano Savona;

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 2753 del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2017, promossa da

[redacted], P. IVA [redacted], rappresentata, giusta procura alle liti in atti, e difesa dagli avv. [redacted] e [redacted], presso il cui studio in [redacted] ha eletto domicilio;

attrice

contro

[redacted], C.F. [redacted], rappresentata, giusta procura alle liti in atti, e difesa dall'avv. Enrico Ferrero, presso il cui studio in [redacted] ha eletto domicilio;

convenuto

tenuta a decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse di [redacted]: " Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*, in accoglimento dei motivi esposti nell'atto introduttivo del giudizio, così giudicare: -Sul Mutuo ***"In via principale**, per i motivi e le causali di cui in atti, accertare e dichiarare l'usurarietà del finanziamento e, per l'effetto, dichiarare, previa statuizione di nullità delle clausole relative agli interessi, la gratuità del Mutuo, e condannare la convenuta, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla restituzione, in favore dell'attrice, dell'importo di* **€ 118.922,38**, *o la diversa somma maggiore o minore ritenuta di giustizia oltre interessi legali a partire dalla data di ogni addebito e/o pagamento sino al soddisfo effettivo (o, in subordine, dalla data della notifica del presente atto di citazione), e, previo ricalcolo del piano di ammortamento, dichiarare l'attrice tenuta a corrispondere, per l'intera durata del rapporto, soltanto le quote capitale, per le rate a scadere, ferme la durata e*

Firmato Da: GAETANO SAVONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31cdfcccce16ce7f78d31ff175574e0f2

la cadenza delle rate negozialmente pattuite. ***In via subordinata****, per i motivi e le causali di cui in atti, accertare e dichiarare la responsabilità della convenuta per le violazioni dalla stessa commesse avverso i propri obblighi di contratto, di legge e di regolamento e, per l'effetto, condannare la convenuta, in persona del legale rappresentante pro-tempore, alla restituzione in favore dell'attrice dell'importo di* ***€ 68.267,49,*** *o la diversa somma maggiore o minore ritenuta di giustizia, con interessi legali a partire dalla data di ogni addebito e/o pagamento sino al soddisfo effettivo, in applicazione dell'art. 117, comma settimo, TUB, e previo ricalcolo del piano di ammortamento, dichiarare l'attrice tenuta a corrispondere, per l'intera durata del rapporto, soltanto le quote capitale e gli interessi pari ai tassi BOT, per le rate a scadere, ferme la durata e la cadenza delle rate negozialmente pattuite;* ***In via ulteriormente subordinata****, per i motivi e le causali di cui in atti, accertare e dichiarare la violazione dell'art. 1284, comma terzo, cod. civ. da parte della convenuta e, per l'effetto, condannare la convenuta, in persona del legale rappresentante pro-tempore, alla restituzione in favore dell'attrice dell'importo* ***di € 65.720,91****, o la diversa somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia, con interessi legali a partire dalla data di ogni addebito e/o pagamento sino al soddisfo effettivo, in applicazione dell'art. 1284, comma terzo, cod. civ., ovvero nella diversa maggiore o minore somma che verrà ritenuta di giustizia anche a seguito di apposita CTU, e, previo ricalcolo del piano di ammortamento, dichiarare l'attrice tenuta a corrispondere, per l'intera durata del rapporto, soltanto le quote capitale e gli interessi pari ai tassi ex art. 1284, comma terzo, cod. civ., per le rate a scadere, ferme la durata e la cadenza delle rate negozialmente pattuite;* ***In estremo subordine****, per i motivi e le causali di cui in atti, accertare e dichiarare la responsabilità precontrattuale e contrattuale della convenuta per le violazioni dalla stessa commesse avverso i propri obblighi contrattuali, di legge e di regolamento e, per l'effetto, condannare la convenuta, in persona del legale rappresentante pro-tempore, al risarcimento/restituzione, in favore dell'attrice, della somma non inferiore all'importo* ***di € 95.132,22****, o la diversa somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia, lucrato a titolo di costi occulti, in virtù delle considerazioni meglio esposte in narrativa, ovvero nella diversa misura maggiore o minore che sarà determinata in corso di causa. In ogni caso, per il Mutuo - con condanna al pagamento delle spese pagate per la perizia di parte, pari all'importo di €4.270,00 per il Mutuo (cfr. all. 10); - emettere ogni altra statuizione, provvidenza e/o declaratoria del caso; - con vittoria di compensi, spese, rimborso forfettario delle spese generali, IVA e rimborso del contributo unificato*";

nell'interesse di [redacted]: "*piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:* ***1)*** *sulla base dei motivi esposti in narrativa, dichiarare inammissibili e/o compensate e/o prescritte o comunque rigettare le avverse domande e per l'effetto assolvere l'Istituto di credito convenuto da ogni pretesa;* ***2)*** *condannare l'attrice al risarcimento dei*

Firmato Da: GAETANO SAVONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31cdfcccce16ce7f78d31ff175574e0f2

danni da responsabilità processuale aggravata ai sensi dell'art. 96 c.p.c.; ***3)*** *in ogni caso, con vittoria delle spese e delle competenze del giudizio*".

Motivi della decisione

A) Con atto del 17.5.2017, [redacted] ha citato in giudizio [redacted] per proporre le domande sopra riportate, rappresentando quanto di seguito esposto.

Il 13.10.2003, [redacted] ha contratto mutuo fondiario con [redacted] per l'importo di 400.000,00 euro.

Il mutuo prevedeva la durata di dieci anni, con quattro rate di preammortamento e trentasei rate trimestrali posticipate; il TAN era determinato in misura variabile, con riferimento all'indice euribor, maggiorato del 2% (quindi, al momento del rogito pari a 4,135%), mentre l'ISC era indicato in 4,26%; il conteggio degli interessi avveniva con riferimento ai giorni effettivi e con divisore 365; il tasso di mora veniva determinato con maggiorazione del saggio degli interessi corrispettivi nella misura del 2,09%; le commissioni di istruttoria erano pari a 500,00 euro e le spese di avviso scadenza pari a 1,55 euro.

La società attrice aveva stipulato con decorrenza dal 23.12.2000 polizza assicurativa con [redacted], avente ad oggetto l'azienda, con vincolo incondizionato in favore di Banca [redacted] (ora [redacted]).

Il 12.2.2010, 20.12.2012 e 31.7.2014, le parti ricontrattavano le condizioni del mutuo, sospendendo i pagamenti e individuando il 30.9.2017 quale data per l'estinzione del mutuo.

Ciò posto, l'attrice ha lamentato:

- l'usurarietà del costo del finanziamento;
- la divergenza tra l'Indicatore Sintetico di Costo pattuito nel Mutuo e quello in concreto arbitrariamente praticato dalla convenuta nel rapporto;
- l'impossibilità di predeterminare il parametro di indicizzazione del finanziamento;
- l'irregolarità del piano di ammortamento alla data di stipula del finanziamento;
- la violazione delle norme di condotta previste dalla normativa di settore.

B) Con memoria depositata il 1.6.2017, [redacted] si è costituita in giudizio, ha formulato le domande sopra riportate e ha esposto quanto segue.

In primo luogo, la convenuta ha eccepito la prescrizione di tutti i pagamenti effettuati oltre dieci anni prima della proposizione della domanda o, comunque, la prescrizione ai sensi dell'art. 2948, n. 4, c.c..

Ciò posto, l'istituto di credito ha contestato che, ai fini della determinazione del tasso di interesse, debba tenersi conto dei costi di assicurazione, considerato che la polizza è stata stipulata

Firmato Da: GAETANO SAVONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31cdfcccce16ce7f78d31ff175574e0f2

dalla debitrice prima dell'erogazione del mutuo e indipendentemente dallo stesso, senza che fosse imposto dalla creditrice.

In secondo luogo, la convenuta ha rappresentato la correttezza dell'ISC indicato in contratto e, comunque, l'irrilevanza dell'eventuale erroneità dello stesso, che non comporterebbe comunque l'invalidità del contratto o della pattuizione di interessi.

Altresì, [redacted] ha rappresentato di aver compiutamente indicato il parametro di indicizzazione del finanziamento, univocamente specificato in contratto, insieme a tutti gli elementi necessari per la determinazione dei costi del finanziamento.

Ancora, la convenuta ha affermato la correttezza del piano di ammortamento, che prevedeva la durata del finanziamento, l'importo costante della quota capitale e la sola variazione della quota interessi, dipendente dalla variazione dell'indice euribor.

Quanto, infine, alla doglianza di parte attrice secondo cui l'istituto di credito avrebbe violato gli obblighi di buona fede precontrattuale, [redacted] ha contestato detta affermazione, evidenziando anche le plurime ricontrattazioni del finanziamento, che hanno portato alla sospensione dell'obbligo di pagamento del capitale e al prolungamento del periodo di ammortamento.

C) La causa è stata istruita con produzioni documentali, scambio di memorie ex art. 183, comma VI, c.p.c. e consulenza tecnica d'ufficio sui seguenti quesiti: "*a) determinare se il TEG contrattuale abbia superato il tasso soglia, considerato anche il costo del contratto di assicurazione collegato all'operazione di finanziamento, e, in caso di risposta positiva, rideterminare le somme versate in eccesso dalla mutuataria; b) tenuto conto dell'eccezione di prescrizione, rideterminare le somme versate ai fini di cui al punto a): 1) dall'inizio dell'ammortamento; 2) dal 17.3.2007*", integrati poi con ordinanza del 5.1.2026 disponendo che il consulente provvedesse a "***a)** determinare il TEG contrattuale considerando il costo del contratto di assicurazione collegato all'operazione di finanziamento tenendo in conto la sola quota del premio riferita all'immobile dato in garanzia all'istituto di credito; **b)** dire se il TEG così ricalcolato supera il tasso soglia vigente al momento della stipula del contratto; **c)** nel caso di risposta positiva al quesito che precede, calcolare le somme dovute dall'attrice a titolo di interessi nel corso dello svolgimento di tutto il rapporto, precisando se risulti in atti l'effettivo pagamento; **d)** determinare le somme la cui ripetizione sia eventualmente prescritta, sia considerando come data di interruzione della prescrizione quella della domanda giudiziale che la data dell'8.3.2016*".

Infine, le parti sono state invitate a precisare le conclusioni e la causa è stata tenuta a decisione.

D) La domanda principale di parte attrice è fondata per le ragioni e nei limiti di seguito esposti e, pertanto, deve essere conseguentemente accolta.

Firmato Da: GAETANO SAVONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31cdfcccce16ce7f78d31ff175574e0f2

Premesso che è pacifica oltre che documentalmente provata la circostanza della stipula del contratto di mutuo in parola, alle condizioni nello stesso indicate e sopra riportate nei limiti di quanto interessa in questa sede, si osserva che la ricorrente ha contestato l'illegittimità *sub specie* di nullità per usurarietà del tasso degli interessi pattuiti in contratto.

La doglianza è fondata.

Dirimente, sul punto, è se, nel computo del saggio pattizio di interessi da raffrontare alla soglia antiusura, debba essere computato anche il costo della polizza assicurativa stipulata da [redacted] con la [redacted], con vincolo di incondizionato in favore di Banca [redacted], ora [redacted].

Quest'ultima ha evidenziato che la polizza è stata stipulata in data antecedente al finanziamento e comunque per scelta dell'attrice, che non era vincolata a ciò.

Orbene, la tesi dell'istituto di credito non può essere condivisa.

Al riguardo, in primo luogo, poiché condiviso, si richiama l'orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui "*Ai fini della valutazione circa la natura usuraria di un contratto di mutuo, nel tasso di interesse deve essere conteggiato anche il costo dell'assicurazione sostenuto dal debitore per ottenere il credito, in base all'art. 644, comma 4, c.p.; né, peraltro, assume rilevanza la diversa indicazione contenuta nelle istruzioni della Banca d'Italia poiché esse, avendo natura di norme secondarie, devono conformarsi a tale norma primaria di riferimento e non sono vincolanti ove si sovrappongano al dettato di quest'ultima, non potendo intaccarne la precisa portata precettiva*" (Cass. 29501 del 2023).

Ciò posto, si osserva che, nel caso di specie, il costo della polizza assicurativa è senza dubbio sostenuto dal debitore al fine di accedere al finanziamento.

Sul punto, infatti, deve richiamarsi:

- l'art. 8 del contratto di mutuo, secondo cui "*La parte mutuataria si obbliga ad assicurare con Compagnia di gradimento della Banca, e secondo le norme specificate in Capitolato, all'art. 5, i beni oggetto di garanzia*";
- la disposizione dell'atto di rinegoziazione del 12.2.2010, secondo cui "*La Parte Mutuataria si obbliga a mantenere assicurati contro i danni dell'incendio, per il periodo ulteriore della durata del mutuo, gli immobili gravati da ipoteca, nonché a vincolare la polizza a favore della Banca e a depositarla presso la Banca stessa*";
- la disposizione dell'atto di rinegoziazione del 31.7.2014, secondo cui "*La Parte Mutuataria si obbliga a mantenere assicurati contro i danni dell'incendio, per il periodo ulteriore della durata del mutuo, gli immobili gravati da ipoteca, nonché a vincolare la polizza a favore della Banca e a depositarla presso la Banca stessa*".

Firmato Da: GAETANO SAVONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31cdfcccce16ce7f78d31ff175574e0f2

Trattasi di previsione contrattuale, originaria e confermata nelle ricontrattazioni, che depongono chiaramente nel senso, da un lato, della connessione fra il finanziamento e la polizza assicurativa, dall'altro lato, dell'obbligatorietà della polizza ai fini dell'erogazione del finanziamento prima e delle proroghe poi.

Ne discende che nel caso di specie i costi di assicurazione devono essere computati ai fini della determinazione dell'effettivo tasso di interesse pattuito dalle parti.

Al riguardo, è stata disposta ed espletata consulenza tecnica d'ufficio, all'esito della quale il perito nominato dal Tribunale ha concluso nel senso della usurarietà originaria del mutuo in parola.

Al riguardo, è sorta questione fra le parti circa le modalità di calcolo del tasso di interesse complessivamente considerato ai fini della verifica dell'usurarietà.

Dalla lettura della polizza assicurativa, infatti, emerge che la stessa copriva più beni e diversi eventi, non soltanto il fabbricato su cui è stata fatta gravare l'ipoteca posta a garanzia del mutuo. Sicché parte convenuta ha sostenuto la necessità di includere nel calcolo del TAEG la specifica voce dell'assicurazione riferita al fabbricato, mentre parte attrice ha affermato la necessità di includere anche due ulteriori voci, precisamente la voce "*integrazione spese di demolizione e sgombero*" e la voce "*eventi socio politici ed eventi atmosferici*".

In tale ultimo senso ha operato il consulente tecnico d'ufficio.

La soluzione adottata dal c.t.u. deve essere condivisa.

Sul punto si richiama quanto poc'anzi detto circa l'art. 8 del contratto di mutuo, a tenore del quale "*La parte mutuataria si obbliga ad assicurare con Compagnia di gradimento della Banca, e secondo le norme specificate in Capitolato, all'art. 5, i beni oggetto di garanzia*".

Detta clausola richiama a sua volta l'art. 5 del capitolato, che recita "*Gli immobili costituiti in garanzia debbono essere assicurati - con Compagnia di gradimento della Banca - sino alla estinzione del mutuo, per un importo non inferiore al loro valore a nuovo, cioè corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo del bene assicurato, secondo il preesistente tipo e genere, contro i danni da incendio, scoppio e rischi accessori e da caduta del fulmine*".

Dalle clausole appena richiamate, appare evidente che pure gli agenti atmosferici (o, per lo meno, alcuni agenti atmosferici, cioè il fulmine) dovevano essere coperti dalla polizza assicurativa e che, pertanto, anche la voce "*eventi socio politici ed eventi atmosferici*" della polizza effettivamente stipulata, deve essere ricompresa nel calcolo del TEG.

Parimenti, la voce "*integrazione spese di demolizione e sgombero*" deve essere inclusa, perché evidentemente riferita a costi collegati ad un eventuale grave sinistro incorso al fabbricato (in particolare, l'utilizzo dell'espressione "*demolizione*" non può che essere connessa ad un immobile, essendo escluso invece che si riferisca a merci).

Firmato Da: GAETANO SAVONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31cdfcccce16ce7f78d31ff175574e0f2

Così specificate le voci della polizza assicurativa e del premio da comprendere nel calcolo del TAEG, devono richiamarsi integralmente gli esiti della consulenza tecnica d'ufficio e le modalità di calcolo adottate dal consulente, il quale ha concluso nel senso che, a fronte di un tasso soglia pari, al momento della stipula del mutuo, a 6,225%, il TEG pattuito era pari a 6,334%, quindi usurario.

E) Ne discende che, ai sensi dell'art. 1815, comma II, c.c., il mutuo da oneroso si converte in gratuito e, pertanto, tutti gli interessi corrisposti dal mutuatario non erano dovuti e devono essere allo stesso restituiti.

Al riguardo, deve osservarsi che risulta provata *per tabulas* la circostanza del pagamento degli interessi contrattuali fino almeno al 31.7.2014, come risulta dal contratto di rinegoziazione del mutuo (tempestivamente prodotto da [redacted]), laddove si afferma che la parte finanziata aveva provveduto a corrispondere gli interessi sulle rate scadute a tale data e impagate.

A ciò si aggiunga che, a fronte della domanda di ripetizione delle somme illegittimamente corrisposte a titolo di interessi, l'istituto di credito non ha eccepito di aver ricevuto dette somme, ma anzi ha eccepito la prescrizione del diritto alla ripetizione, così sostanzialmente ammettendo o non contestando il pagamento.

La domanda di ripetizione deve pertanto essere accolta e tutte le ulteriori domande restano assorbite.

F) Resta, tuttavia, da esaminare l'eccezione di prescrizione formulata dalla convenuta.

La stessa è fondata nei limiti di quanto di seguito esposto.

L'azione di ripetizione d'indebito, conseguente alla declaratoria di nullità della pattuizione di interessi, si prescrive nel termine di dieci anni, decorrenti da quando il diritto può essere fatto valere, cioè, nel caso di specie, dal pagamento di ogni singola rata. Ciò, naturalmente, salvi atti interruttivi della prescrizione.

Nel caso di specie, è provato che il primo atto interruttivo della prescrizione è costituito da missiva dell'8.3.2016 inviata dalla [redacted] a [redacted] e con la quale espressamente ha richiesto la restituzione di quanto da quest'ultima ricevuto illegittimamente, altrettanto esplicitamente costituendola in mora e interrompendo la prescrizione.

E' quindi prescritto il diritto alla ripetizione soltanto degli interessi versati nelle rate pagate antecedentemente all'8.3.2006.

Il consulente tecnico d'ufficio, richiesto di determinare le somme ricevute dalla banca illegittimamente e quelle la cui ripetizione è ormai preclusa dalla prescrizione (tenendo in conto la data dell'8.3.2016 per il calcolo del decennio), ha concluso nel senso che gli interessi corrisposti nel corso del rapporto sono pari a 118.922,38 euro, di cui 85.095,38 euro ripetibili perché non è maturato il decennio dal loro versamento e 33.827,00 euro non ripetibili perché versati prima dell'8.3.2006.

Firmato Da: GAETANO SAVONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31cdfcccce16ce7f78d31ff175574e0f2

G) Le spese seguono la soccombenza, pertanto la convenuta deve essere condannata a rifondere l'attrice delle spese di lite, come liquidate in dispositivo tenuto conto del valore della controversia e della media complessità della causa.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

1) **accerta** e **dichiara** l'usurarietà del contratto di mutuo fondiario, rogito Bolognini, rep. n. 15680, racc. n. 4950, stipulato il 13.10.2003 fra [redacted] e [redacted];
2) per l'effetto, **dichiara** la gratuità del mutuo;
3) **condanna** [redacted] a restituire a [redacted] la somma di 85.095,38 euro, già detratto l'importo di 33.827,00 euro percepito dalla convenuta ma il cui diritto alla ripetizione si dichiara prescritto;
4) **condanna** [redacted] a rifondere [redacted] delle spese di lite, che si liquidano in 12.000,00 euro, oltre spese generali del 15%, iva, cpa, contributo unificato e spese di notifica;
5) **pone** definitivamente a carico di [redacted] s.p.a le spese di c.t.u..

Cagliari, 5 settembre 2026

Il Giudice

dott. Gaetano Savona

Firmato Da: GAETANO SAVONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31cdfcccce16ce7f78d31ff175574e0f2