

Venerdì, 20 dicembre 2019

Usura: nessuna differenza tra mutui erogati in un'unica soluzione e mutui a Sal

Di VALENTINO VECCHI



Con sentenza n.22380 del 06.09.2019, la Corte di Cassazione ha stabilito che per i mutui erogati a stato avanzamento lavori (SAL), se concessi a fronte dell'acquisizione di garanzia ipotecaria, il tasso soglia da rispettare ex legge n.108/1996 (cosiddetta legge sull'usura) è quello relativo alla categoria dei mutui e non quello degli "altri finanziamenti", così come – di contro – indicato dalla Banca d'Italia mediante le proprie "istruzioni".

La questione assume grande importanza nell'ambito di quei giudizi, aventi ad oggetto rapporti di mutuo, in cui la società finanziata deduce il mancato rispetto, da parte della banca mutuante, del limite usurario previsto dalla normativa di settore.

Chiarito, preliminarmente, che i mutui erogati a "stato avanzamento lavori" sono usualmente concessi alle imprese di costruzioni a supporto della propria attività di edificazione, per comprendere la questione occorre anzitutto rilevare che ai fini della legge sull'usura mentre gli ordinari rapporti di mutuo (quelli erogati in un'unica soluzione e assistiti da garanzia reale) sono ricompresi nella categoria di finanziamento che, da sempre, è soggetta al rispetto del "tasso soglia" più basso – trattandosi dell'operazione di finanziamento cui generalmente il sistema bancario applica il minor saggio di interesse proprio in ragione dell'esistenza di una garanzia ipotecaria – secondo la Banca d'Italia i mutui erogati a SAL vanno ricompresi nella categoria residuale degli "altri finanziamenti", categoria che, generalmente, è soggetta al rispetto di una soglia d'usura ben più alta di quella prevista per i "classici" mutui.

La scelta della Banca d'Italia di ricomprensione i mutui a SAL in una categoria – quella degli "altri finanziamenti" – soggetta ad un limite d'usura più alto è forse dettata dalla constatazione che, in tali operazioni, generalmente la garanzia acquisita dalla banca non copre sin dall'inizio l'intero importo finanziato, trattandosi di iscrizione ipotecaria su un immobile che acquisisce valore nel tempo per effetto dell'attività di costruzione posta in essere dalla società finanziata.

Tale circostanza, però, non assume rilievo secondo i giudici ermellini. Secondo la Corte, difatti, laddove il finanziamento sia assistito da ipoteca, “l’intermediario – che, rispetto al mutuo, già gode del vantaggio di non erogare l’intera somma in un’unica soluzione, al momento della conclusione del contratto, ma gradualmente, in ragione del progredire dei lavori – è coperto, rispetto a eventuali inadempimenti del finanziato, dalla garanzia reale da questi prestata. Né, a ben vedere, potrebbe opporsi che tale garanzia inerisca a un bene sprovvisto, prima del completamento dell’opera, di un valore di mercato particolarmente significativo (e che, pertanto, la garanzia non abbia, sul piano economico, la consistenza propria dell’ipoteca accesa su un fabbricato ultimato, come tale commerciabile): in termini generali, infatti, tale condizione è bilanciata dall’erogazione frazionata delle somme mutuate, che segue la puntuale verifica dell’esecuzione dei lavori; in conseguenza, l’incremento degli importi mutuati si coniuga con l’accrescimento progressivo del valore del bene oggetto della garanzia.

Con particolare riferimento al grado di rischio dell’operazione e alla garanzia ad esso correlata, il finanziamento a stato di avanzamento dei lavori assistito da ipoteca presenta, dunque, evidenti elementi di omogeneità col mutuo con garanzia reale e ad esso va perciò assimilato. Tale conclusione non è inibita dal principio, affermato dalla giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. Sez. U. 20 giugno 2018, n.16303, cit.) secondo cui deve esservi simmetria tra il tasso effettivo globale medio rilevato trimestralmente a norma della L. n.108 del 1996, art.1. comma 1, e il tasso effettivo globale della singola operazione. Per un verso, infatti, resta indimostrato che la rilevazione, da parte della Banca d’Italia, del tasso effettivo globale medio concernente i mutui con garanzia reale non abbia riguardato anche i finanziamenti a stati di avanzamento assistiti da ipoteca; per altro verso, e comunque, l’indicato principio non può esimere il giudice dal compito di identificare la categoria di operazioni, tra quelle cui si riferiscono le soglie, che presenti maggiori elementi di omogeneità con la singola operazione della cui usurarietà si controverta: ciò è implicato nella valutazione che lo stesso giudice è chiamato a compiere a norma dell’art.2, comma 4, L. n.108 cit..”.

Il principio, di carattere generale, sancito dalla Suprema Corte appare condivisibile anche in ragione di un’ulteriore considerazione.

Sovente, difatti, la banca, pur se chiamata a finanziare la costruzione di un edificio, richiede all’imprenditore di concedere iscrizione ipotecaria su di un immobile già esistente e diverso da quello da realizzare, di fatto acquisendo sin dal principio una garanzia “piena” nonostante l’erogazione del finanziamento avvenga in più soluzioni.

VALENTINO VECCHI

dottore commercialista

esperto in contenzioso bancario

consulente tecnico del Tribunale

studio@valentinovecchi.it

www.valentinovecchi.it