

Diritto Bancario

Mutui a stato avanzamento lavori e tasso soglia usura

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**



Nella giurisprudenza di merito è dibattuta l'individuazione del tasso soglia usura dei mutui ipotecari a stato di avanzamento lavori (c.d. SAL), poiché da alcuni sono ricondotti nella categoria dei "Mutui con garanzia ipotecaria" e da altri in quella (residuale) denominata "Altri finanziamenti", di cui al decreto trimestrale di rilevazione del tasso soglia usurario.

Coloro che ritengono che i mutui a SAL debbano essere ricondotti nel perimetro degli "Altri finanziamenti" sostengono che il più elevato tasso soglia previsto da tale categoria sia giustificato dal maggior rischio assunto dall'intermediario, poiché la prima erogazione avviene quando la costruzione edilizia non è ancora iniziata o quasi (Trib. Torino 5.3.2021; Trib. Cagliari 24.4.2018; ABF Napoli n. 4456/2015).

In particolare, è argomentato che la garanzia ipotecaria è concessa su un mutuo in costruzione, circostanza che espone il finanziatore a maggiori rischi (non ultimazione dell'opera, irregolarità edilizie e simili) rispetto a quelli del mutuo ipotecario su immobile finito. A sostegno di tale tesi è altresì rilevato che le Istruzioni per la rilevazione dei TEGM ai sensi della legge sull'usura della Banca d'Italia riconducono i mutui a SAL nella categoria "Altri finanziamenti".

Secondo altri, invece, non appare decisivo il riferimento alla maggiore rischiosità sottesa ad una erogazione frazionata, poiché l'istituto di credito acconsente alla erogazione solo dopo aver verificato il regolare avanzamento dei lavori e quindi il proporzionale incremento di valore del bene oggetto di garanzia reale (Trib. Brindisi 2.2.2018; ABF Milano n. 5265/2014).

Non è neppure pertinente il richiamo alle citate Istruzioni della Banca d'Italia in tema di usura, 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 costituito dalla effettiva garanzia ipotecaria. L'allineamento ai mutui chirografari, contenuto nella definizione della stessa categoria "Altri

finanziamenti", lascerebbe dunque 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 (Trib. Cosenza, GIP, 21.12.2018). Secondo quest'ultimo indirizzo, dunque, il tasso soglia dei mutui a SAL è quello dei "Mutui con garanzia ipotecaria" (e non quello della categoria residuale "Altri finanziamenti").

A chiarire il quadro operativo è intervenuta la Cassazione, secondo cui, in 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 evidenti elementi di omogeneità col mutuo con garanzia reale e ad esso va perciò assimilato.

Di conseguenza, «in tema di interessi usurari, in caso di dubbio circa la riconducibilità dell'operazione all'una o all'altra delle categorie, identificate con decreto ministeriale, cui si riferisce la rilevazione dei tassi effettivi globali medi, si devono individuare i profili di omogeneità che l'operazione stessa presenti rispetto alle diverse tipologie prese in considerazione dai detti decreti, attribuendo rilievo ai parametri normativi individuati dall'art. 2, comma 2, L n. 108/1996 e apprezzando, in particolare, quelli, tra essi, che, sul piano logico, meglio connotino il finanziamento preso in esame ai fini della sua inclusione nell'una o nell'altra classe di operazioni; in conseguenza, tenuto conto dei rischi e della garanzia prestata, deve ritenersi che il tasso soglia fissato per il finanziamento a stato di avanzamento assistito da ipoteca sia quello previsto *ratione temporis* per i mutui con garanzia reale» (Cass. n. 22380/2019; v. anche Trib. L'Aquila 4.11.2020).

Seminari di specializzazione

**REDAZIONE DEGLI ATTI GIUDIZIARI NEL CONTENZIOSO BANCARIO:
PATOLOGIE RICORRENTI DI MUTUI E APERTURE DI CREDITO**

Scopri di più >