

MOTIVI DELLA DECISIONE

e
esponevano di avere stipulato nell'anno
2003 il contratto di mutuo fondiario n. /51 con la BHW.
Il contratto di mutuo fondiario presupponeva e si fondava sulla precedente
sottoscrizione di un contratto di risparmio edilizio n. /01.
Dall'erogazione del mutuo per euro 150.000 fino all'assegnazione del
contratto di risparmio edilizio e successiva compensazione la parta
mutuataria si era obbligata a corrispondere interessi al tasso fisso del 5,20 %
nominale annuo sulla somma mutuata.
Nel contempo sull'ammontare residuo del mutuo fondiario, risultante dal
parziale ammortamento operato con compensazione dell'importo assegnato
sulla base del contratto di risparmio edilizio, maturavano interessi al tasso
fisso del 5% nominale annuo.
L'assegnazione del risparmio edilizio era stata presunta al 1/6/2018 mentre
la durata del mutuo era stata stabilita in circa 27 anni.
Si trattava, pertanto, a di parte attrice di un rapporto contrattuale complesso
consistente in un intreccio di più negozi, ovvero nella concessione di mutuo
immediato che serviva a finanziare un piano di risparmio edilizio di diritto
tedesco che prevedeva un piano di accumulo di determinate somme, le quali
a loro volta, servivano per estinguere in parte il mutuo immediato, a mezzo
compensazione e la restante parte del mutuo immediato, doveva essere
estinta a mezzo normale ammortamento, ma stando a quanto risultava
dalla lettura del testo del contratto sembrava esistere una ulteriore somma
concessa da BHW, definita mutuo da assegnazione il cui importo era pari alla
differenza tra l'importo risparmiato e quello necessario per estinguere il
mutuo immediato.
Sosteneva, pertanto, parte attrice che il contratto fosse atipico ed
indeterminato e, quindi, affetto da nullità parziale, nonché che fosse
indeterminata la durata del contratto e che vi fosse la violazione dell'art. 117
del T.U.B..
Con ulteriore motivo parte attrice invocava la nullità parziale del contratto
per l'applicazione di tassi usurari.



Da qui la domanda degli attori volta nella sostanza a vedersi riconosciuta la restituzione di somme versate in costanza del rapporto contrattuale alla luce della nullità parziale del contratto stesso.

Si costituiva in giudizio BHW chiedendo il rigetto della domanda attorea.

La convenuta affermava che i negozi giuridici constavano di due fasi che a loro volta generavano tre contratti distinti.

Con il contratto di risparmio edilizio il cliente si impegnavano ad effettuare versamenti mensili per il periodo di tempo stabilito nei contratti, con l'obiettivo di accumulare risparmi per l'acquisto della propria unità abitativa. Tali importi producevano interessi attivi e confluivano in un conto corrente aperto presso l'istituto di credito BHW ed intestato al cliente, che lo stesso cliente si obbligava a non utilizzare, se non al termine della fase di accumulo per accedere alla terza fase, ovvero quella di assegnazione del mutuo, oppure in caso di risoluzione contrattuale.

Dunque, nella prima fase l'ammortamento era escluso ed il risparmio era assolutamente distinto dal contratto con cui si assegnava il mutuo vero e proprio con ammortamento alla francese al verificarsi dell'accumulo necessario per accedere al mutuo al tasso fisso opzionato.

Il cliente con il contratto di promessa di mutuo stipulato unitamente al contratto di risparmio edilizio concordava anzitempo con la banca il tasso fisso a quale avrebbe ottenuto il mutuo di assegnazione assicurandosi un tasso fisso per il futuro.

Al cliente intenzionato ad ottenere immediatamente la somma necessaria all'acquisto dell'abitazione veniva messo a disposizione, unitamente al contratto di risparmio edilizio, anche un contratto di finanziamento immediato senza ammortamento del tutto slegato al piano di accumulo, di cui al contratto edilizio.

Al momento dell'assegnazione del mutuo, l'importo accumulato andava ad abbattere parte del debito residuo.



Proseguendo oltre, il c.t.u. stabiliva che parte attrice aveva versato in esecuzione del contratto di risparmio edilizio la somma di euro 33.205,45, con una resa di interessi attivi, dal 2003 al 2010, pari ad euro 2.333,48.

Il c.t.u. determinava in euro 56.164,92 la somma versata da parte attrice a titolo di interessi nella vigenza del rapporto contrattuale con parte convenuta ed euro 116.794,55 quella versata a parte convenuta per restituzione del capitale residuo.

Ciò premesso, dallo sviluppo del piano di ammortamento del mutuo di euro 150.000 si ricava che la quota di interessi era pari ad euro 166.861,81.

Senza il preammortamento la somma versata a titolo di interessi sarebbe stata di euro 123.636,95, con una differenza di euro 43.224,86 non compensabile in alcun modo con gli interessi attivi maturati di euro 2.333,48.

Aggiungeva l'ausiliario del giudice che stipulando un contratto di mutuo anche ad un tasso superiore del 5,8% gli interessi sarebbero stati pari ad euro 147.217,05.

Dunque nel periodo del preammortamento da una parte gli attori maturavano interessi attivi per euro 2.333,48 dall'altra avrebbero sopportato interessi potenziali passivi per euro 43.224,86.

Sarebbe, pertanto, convenuto agli attori non stipulare il contratto di risparmio edilizio e concludere immediatamente, senza il preammortamento, il contratto di mutuo con parte convenuta, così risparmiando la differenza tra euro 43.224,86 ed euro 2.333,48, pari ad euro 40.891,38.

Il c.t.u., su osservazione di parte convenuta, riformulava i calcoli tenendo conto dell'utilizzo delle somme accumulate tramite il contratto di risparmio edilizio.

Operato tale calcolo, il contratto di risparmio non risultava conveniente seppure con un differenziale nettamente minore di euro 4.010,89.

Ciò premesso, è indubbio che parte attrice si sia trovata di fronte ad un contratto complesso e può anche sostenersi che non sia stata messa nelle condizioni di ben comprendere cosa veramente le convenisse.

Ciò premesso, si procedeva ad indagine tecnica volta a ricostruire il rapporto in essere tra le parti, a calcolare il TAEG in modo da determinare l'eventuale superamento del tasso soglia usura e a calcolare la convenienza economica di siffatto contratto complesso nei confronti di parte attrice.

Dall'esame della documentazione può affermarsi che:

- 1) risulta esservi erogazione di somma di denaro per euro 150.000 in data 14/7/2003 e a fronte di tale erogazione gli attori versavano euro 650 mensili a titolo di interessi sulla base del tasso del 5,50%, senza, quindi, che si procedesse ad una diminuzione del capitale;
- 2) nel contempo gli attori versavano la somma di euro 252 mensili in ossequio al contratto di risparmio edilizio su cui maturava il tasso del 2% annuo al lordo della ritenuta;
- 3) in data 21 settembre 2011 gli attori procedono all'estinzione del mutuo versando la somma di euro 116.794,55 (cfr. doc. 11 parte attrice);
- 4) detta somma la si ricava tenuto conto dell'importo maturato, interessi compresi dal contratto di risparmio edilizio, pari a circa euro 34.000;
- 5) nel corso degli anni sono presenti voci di accredito per euro 7.500 che paiono estranei al piano di accumulo di euro 252 mensili;
- 6) mensilmente l'esborso degli attori era pari ad euro 902 di cui euro 650 per il pagamento degli interessi dell'importo finanziato e la rimanente parte a titolo di risparmio edilizio.

La causa veniva istruita, come detto, con indagine tecnica contabile il cui esito merita di essere condiviso, avendo l'esperto nominato dall'ufficio dato puntuale ed argomentata risposta ai quesiti posti.

Il c.t.u. prima di tutto stabiliva che il TAEG era pari al 5,593% mentre il tasso soglia usura rilevato da Banca d'Italia per il periodo 1 luglio 2003 - 30 settembre 2003 per le operazioni classificate come Mutui ipotecari tassi fisso era del 6,795%.

Dunque, il tasso di interesse al momento della stipula del contratto era inferiore al tasso soglia usura.

Proprio l'osservazione di parte convenuta ed il ricalcolo operato da c.t.u. fanno capire come, evidentemente, parte attrice, che non va dimenticato nella vicenda in esame riveste la qualità di consumatore, abbia agito fidandosi della bontà dell'operazione, dovendo ritenere, autolesionismo a parte, che mai detta parte avrebbe optato per un versamento di denaro con resa del 2% annuo da una parte e con un finanziamento dall'altra nettamente più oneroso.

Si ritiene, pertanto, che l'istituto bancario, esperto del settore, abbia agito, sotto il profilo contrattuale, in modo scorretto, senza rendere edotta parte attrice del contenuto dell'accordo concluso.

Il fatto che gli, attori dall'operazione così conclusa (e successivamente estinta), non ci abbiano, di fatto, rimesso, come sostenuto da parte convenuta, non esclude la responsabilità della medesima.

Infatti l'estinzione del mutuo va intesa come atto di parte attrice eseguito a causa della mancanza di trasparenza dell'istituto bancario.

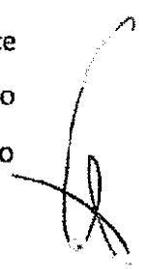
Proseguendo, infatti, il rapporto contrattuale con BHW parte attrice avrebbe avuto un esborso di interessi superiore a quello che avrebbe subito mediante la stipula del contratto di mutuo senza preammortamento.

La convenuta avrebbe dovuto rappresentare agli attori che, contraendo un mutuo senza preammortamento e risparmio edilizio, avrebbero ottenuto un esborso complessivo di interessi pari ad euro 123.636,95, invece di quello maggiore di euro 166.861,81.

Non avrebbe avuto motivo parte attrice di estinguere il mutuo (contraendone peraltro un altro) se non ci fossero stati motivi per dubitare della correttezza contrattuale della convenuta.

Vi è motivo, quindi, di pensare, in assenza di altri non dedotti o provati in causa, che avrebbero portato a termine il contratto di mutuo se stipulato, sin dall'inizio, senza preammortamento.

Il comportamento della banca va, pertanto, sanzionato e per la relativa quantificazione si ritiene di prendere come riferimento l'importo che parte attrice avrebbe risparmiato (coincidente con quello maggiore che l'istituto bancario avrebbe incamerato in ragione del proprio non corretto



comportamento contrattuale) pari ad euro 40.891,38 (ottenuto dalla differenza tra euro 43.224,86 ed euro 2.333,48).

Ne deriva che parte convenuta è tenuta, a titolo risarcitorio, a pagare agli attori la somma di euro 40.891,38 oltre rivalutazione ed interessi.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate sulla base del D.M. 55/2014.

Le spese della c.t.u. vengono definitivamente poste a carico di parte convenuta.

P.Q.M.

Il giudice, definitivamente decidendo nella causa azionata da

e nei confronti di *BHW Bausparkasse AG, Bausparkasse für den öffentlichen Dienst* (società per azioni di diritto tedesco) così provvede:

- 1) condanna la convenuta *BHW Bausparkasse AG Bausparkasse für den öffentlichen Dienst* (società per azioni di diritto tedesco) in persona del legale rappresentante *pro tempore* al pagamento in favore di e della somma di euro 40.891,38, oltre alla rivalutazione e agli interessi legali dal 21/9/2011 al saldo del dovuto;
- 2) condanna la convenuta *BHW Bausparkasse AG Bausparkasse für den öffentlichen Dienst* (società per azioni di diritto tedesco) in persona del legale rappresentante *pro tempore* al pagamento delle spese del giudizio in favore di e liquidate in euro 786 per esborsi ed euro per compenso oltre spese generali 15% i.v.a. e c.p.a.;
- 3) pone definitivamente a carico di parte le spese della c.t.u. come liquidate in corso di causa;
- 4) respinge tutte le altre domande.

Ravenna, 24 luglio 2018

Il g.o.t.

dott. Tommaso Paone



DEPOSITO IN CANCELLERIA
Dott. Tommaso Paone

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 1 11/07/2018

IL CANCELLIERE
Dott. Tommaso Paone