

# Tasso soglia fissato per il finanziamento a stato di avanzamento assistito da ipoteca è quello previsto per i mutui con garanzia reale

**Autore:** Vincenzo Vitale

**In:** Diritto civile e commerciale

## A rischio usura i finanziamenti a stato di avanzamento garantiti da ipoteca

Il finanziamento a stato di avanzamento assistito da ipoteca, rientra nella categoria dei mutui con garanzia ipotecaria e non, come normalmente sostenuto dalle Banche, sulla base delle istruzioni della Banca d'Italia, nella categoria "altri finanziamenti". Ne consegue che il tasso soglia usura fissato per tale tipo di finanziamento è quello stabilito per i mutui con garanzia reale. Tale principio comporta l'usuraietà di diversi mutui a stato avanzamento lavori, considerato che i decreti ministeriali di rilevazione del tasso effettivo globale medio (TEGM) indicano soglie più basse per il mutuo con garanzia reale rispetto all'operazione "altri finanziamenti".

**Si legga anche: "Superamento del tasso soglia di usura nel corso del rapporto alla luce della cassazione civile: tra abuso del diritto e limiti dell'autonomia contrattuale"**

## La vicenda

Il Tribunale di Salerno, a seguito di opposizione allo stato passivo del fallimento di una s.r.l., ammetteva il credito di una banca in via ipotecaria.

Il Tribunale giungeva a tale conclusione, rilevando che il credito della banca rinveniva

da un finanziamento a stati di avanzamento, il quale non poteva essere assimilato a un mutuo, giacché il contratto non prevedeva l'erogazione del prestito in unica soluzione, ma in più stadi successivi. Per tale tipo di finanziamento, il tasso soglia non risultava essere superato, con la conseguenza che il credito andava ammesso per l'intero nello stato passivo.

Contro tale pronuncia proponeva ricorso per Cassazione la curatela del fallimento per violazione e falsa applicazione della L. n. 108 del 1996 art. 2, art. 644 c.p. e art. 1815 c.c., rilevando che "ai fini del corretto inquadramento della categoria di riferimento non assume rilievo il dato dell'effettiva erogazione della somma di denaro; andava invece considerato che la garanzia reale nei contratti a stato di avanzamento dei

lavori veniva regolarmente acquisita sin da subito e che l'erogazione frazionata del finanziamento era prevista proprio per ridurre il rischio dell'ente erogante”.

## La decisione della Cassazione

La Suprema Corte con sent. 22380 del 06/09/2019 ha accolto, sul punto, il ricorso, osservando: “vero è che nei finanziamenti a stato di avanzamento l'interesse più elevato, solitamente praticato dagli intermediari (e risultante, del resto, dal livello dei tassi effettivi globali medi che trova comunemente riscontro nei decreti ministeriali emanati trimestralmente) parrebbe compensare il maggior rischio che l'operatore bancario o finanziario assume con l'erogazione del finanziamento, il quale avviene in assenza di una garanzia reale. Un tale argomento non è, tuttavia, evidentemente spendibile nel caso in cui il finanziamento erogato a stato di avanzamento dei lavori sia assistito da ipoteca, giacchè in tale ipotesi 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: in termini generali, infatti, tale condizione è bilanciata dall'erogazione frazionata delle somme mutate, 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”.

Le argomentazioni della Suprema Corte sono senz'altro condivisibili.

La ratio della legge 108/96 è quella di ridurre i costi del credito a carico del cliente non solo a tutela dell'interesse individuale di quest'ultimo, ma evidentemente anche in vista dell'interesse generale alla “calmierazione” del mercato creditizio, quale obiettivo per sostenere il sistema economico. Non può ritenersi che un mutuo fondiario assistito da ipoteca di primo grado sull'immobile possa essere concesso ad un tasso così elevato, come consentito per “gli altri finanziamenti” senza incorrere nel reato di usura.

Ll'art. 2 ult. comma della legge 108/96) rinvia al decreto del Ministro del Tesoro per la classificazione su base annuale delle operazioni creditizie per classi omogenee (natura, oggetto, importo, durata, rischi, garanzie) e non alla Banca d'Italia che, dunque, non può attraverso istruzioni che sono rivolte agli intermediari classificare diversamente operazioni che per “natura, oggetto, l'importo, durata, rischi e garanzie” sono identiche. Quindi, l'inserimento di un'operazione di finanziamento in una categoria o in un'altra indicata dal Ministero nei decreti pubblicati attiene all'interprete che dovrà valutare in quale categoria rientra un dato finanziamento.

## La Massima

La Suprema Corte di Cassazione con la decisione del 06-09-2019 n. 22380 ha affermato il seguente principio di diritto: in tema di interessi usurari, tenuto conto dei rischi e della garanzia prestata, il tasso soglia fissato per il finanziamento a stati di avanzamento assistito da ipoteca è quello previsto "ratione temporis" per i mutui con garanzia reale; ciò in quanto, 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, della legge n. 108 del 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.

### Volume consigliato

<https://www.diritto.it/tasso-soglia-fissato-per-il-finanziamento-a-stato-di-avanzamento-assistito-da-ipoteca-e-quello-previsto-per-i-mutui-con-garanzia-reale/>