REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

SEZ. Civile

Il Tribunale di Alessandria, in persona del giudice monocratico dott.ssa Antonella Dragotto ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. [redacted]/22 del Ruolo Generale dell'anno 2022, posta in deliberazione l'8.1.2026 e vertente

tra

Parte_1 **corrente in Nizza Monferrato, in persona dell'amministratore e legale rappr.te** *Parte_2* **,** rappresentata e difesa dall'Avv.to [redacted] del foro di Milano, e presso lo stesso domiciliata, come da procura allegata all'atto di citazione

Attrice

contro

Controparte_1 **con sede in Torino,** in persona del legale rappr.te (Presidente del CDA) dott *CP_2* rappresentata e difesa dall' Avv.to [redacted] del Foro di Genova, come da procura generale alle liti in atti e presso lo stesso domiciliata

convenuta

OGGETTO: azione di nullità contratto di mutuo.

CONCLUSIONI: per entrambe le parti : *come da note scritte in sostituzione di udienza depositate rispettivamente il 5 gennaio 2026 (dall'attrice) e il 24 dicembre 2025(dalla convenuta).*

MOTIVI DELLA DECISIONE

In questa causa *Parte_1* (d'ora in poi indicata anche solo come *Pt_1* ha impugnato per nullità il mutuo fondiario da 2.000.000 di Euro stipulato il 22 aprile 2005 con *Controparte_1* *[…]* ritenendo lo stesso composto per lo più da clausole indeterminate e indeterminabili. In particolare ha evidenziato come nel contratto de quo, stipulato per rogito notarile, non fossero indicati elementi essenziali, quali il tasso annuo nominale degli interessi corrispettivi sia del periodo di preammortamento che di quello di ammortamento, la scadenza delle rate e degli interessi, il regime di calcolo degli interessi (se semplice o composto) la base di calcolo dell'Euribor (se su base 360 o 365 giorni). Ha poi eccepito che la *CP_1* aveva indicato in contratto un ISC del tutto erroneo e che gli interessi moratori pattuiti violavano il tasso soglia usura; ha quindi chiesto il ricalcolo di quanto effettivamente dovuto alla *CP_1* applicando i tassi sostitutivi di cui all'art. 117 TUB, e nessun interesse moratorio in caso di previsione di tasso usurario; infine ha chiesto la ripetizione delle somme indebitamente pagate alla *CP_1*

Si è costituita la *CP_1* contestando tutte le allegazioni attoree e chiedendo la reiezione delle domande di *Pt_1* In particolare, e per quanto qui più interessa, ha evidenziato come il contratto di mutuo de quo fosse stato stipulato con due diversi rogiti, il primo del 22 aprile 2005 intitolato " *Contratto di mutuo*" e il secondo, intitolato "*Atto Integrativo e di Quietanza di mutuo*" del 18 maggio successivo per cui, considerando unitariamente i due documenti, non si rilevavano profili di indeterminatezza e di nullità di alcun genere. Ha poi evidenziato che la *CP_1* che da aprile 2022, in concomitanza quindi con l'introduzione di questo processo, il cliente non aveva più pagato le rate del mutuo.

La causa è stata istruita solo con le produzioni documentali delle parti, che hanno allegato anche delle perizie contabili di parte, e con CTU disposta dal Giudice.

All'esito il Tribunale decide come segue.

Innanzitutto occorre dichiarare che non è possibile accogliere la prospettazione attorea secondo cui la determinatezza/determinabilità delle clausole del mutuo in oggetto dovrebbe essere apprezzata solo sulla base del primo rogito notarile datato 22 aprile 2005 e non sulla base del rogito 18 maggio dello stesso anno: si tratta infatti e con ogni evidenza del medesimo rapporto che fu stipulato con contratto a formazione progressiva.

Il primo rogito era finalizzato a statuire la causa e l'oggetto principale del rapporto, un prestito di due milioni di Euro a fronte del rilascio alla *CP_1* di garanzia ipotecaria su immobili di proprietà di *Pt_1* in tale contratto erano inoltre previste altre clausole, come la facoltà per *Pt_1* di recedere

dagli impegni presi senza alcuna penalità rinunciando a ricevere la somma mutuata, la facoltà di scegliere la durata del mutuo entro un termine minimo di 18 mesi e uno massimo di 15 anni, la facoltà di scegliere se stipulare un mutuo a tasso fisso o variabile, nonché l'indicazione di un *range* dei tassi su cui le parti si sarebbero potute accordare in sede di integrazione dell'accordo con rimando ai fogli informativi predisposti dalla Banca ai sensi dell'art. 116 TUB; la previsione di un periodo di preammortamento; infine era anche esposto l'ISC, pari al 4,11%. Per tutto quanto ancora non precisato il rogito rimandava alla stipulazione di atto di integrazione del mutuo e di quietanza da rogitare al momento dell''erogazione dell'importo finanziato. Seguivano gli articoli del contratto relativi alle garanzie (ipotecaria e fideiussoria).

In data 18 maggio 2005 le parti, contestualmente all'erogazione da parte della Banca a *Pt_1* dell'importo mutuato, stipulavano dunque l'atto integrativo del primo contenente anche la quietanza di pagamento. In questo secondo rogito *Pt_1* optava per l'applicazione di un tasso variabile, veniva richiamato l'ISC (o TAEG) già precedentemente esposto, veniva precisato il tasso di interesse attraverso le modalità per calcolarlo, i parametri da utilizzare, i giorni di calcolo degli interessi (anno commerciale di gg 360), la durata dell'ammortamento (15 anni), la periodicità del pagamento delle rate (180 rate mensili posticipate), il tasso nel periodo di preammortamento; infine al rogito veniva allegato un piano di ammortamento, firmato da entrambe le parti, relativo però alla sola quota capitale delle rate.

Considerando unitamente i due documenti contrattuali il contratto, almeno apparentemente e fatta salva la verifica della determinatezza/indeterminatezza delle clausole poi demandata al CTU, contiene l'indicazione di tutti gli elementi essenziali, sicché non può accogliersi la domanda principale di parte attrice di pronunciare la nullità delle clausole contenute nel rogito 22 aprile 2005 senza tener conto dell'atto integrativo successivo.

Sostiene parte attrice che il secondo accordo sarebbe nullo in quanto non avendo natura novativa si limiterebbe ad introdurre unilateralmente alcune clausole non previamente determinate, con ciò verificandosi un'imposizione unilaterale di condizioni stante "*l'impossibilità per* *Pt_1* *di negoziare il secondo atto*"; ma si tratta di difesa innanzitutto inammissibile perché sollevata per la prima volta solo negli scritti conclusionali e quindi non sottoposta ad adeguato contraddittorio, in ogni caso del tutto infondata. Lungi dal costituire un contratto imposto il secondo rogito è solo l'integrazione di un impegno già assunto con il primo al quale tuttavia *Pt_1* in applicazione della clausola di recesso senza alcuna penalità di cui all'ultimo comma dell'art. 2 ben avrebbe potuto sottrarsi a suo piacimento. Inoltre del tutto apodittica appare anche l'asserzione secondo cui *CP_3* *[…]*

non aveva la possibilità di negoziare il contenuto del secondo atto, posto che, come si è visto, la prima parte dell'accordo lasciava anzi alla mutuataria ampi margini di scelta, in ordine alla durata del mutuo, alla periodicità delle rate, al tipo di tasso, fisso o variabile, da applicare. Il secondo atto è un atto bilaterale, firmato da entrambe le parti, un contratto bancario come altri, con la sola particolarità di avere la funzione di integrare e completare un primo accordo che puntualizzava solo alcune clausole di un unico rapporto di mutuo ipotecario.

Ciò detto si passa alla verifica di determinatezza/indeterminatezza delle clausole che disciplinano il rapporto, alla luce degli elementi e delle valutazioni acquisite in sede di consulenza tecnica d'ufficio.

In proposito si precisa che la CTU non ha avuto ad oggetto la verifica del TAEG (o ISC) in quanto parte attrice, pur avendo eccepito la non corrispondenza al vero dell'^{Pa} esposto in contratto, il 4,11%, non ha tuttavia precisato quali conseguenze deriverebbero sul rapporto da tale erronea indicazione, se non genericamente allegando la solita nullità dello stesso, il che si scontra tuttavia con gli ormai consolidati approdi della giurisprudenza di legittimità in tale materia. Si veda Cass. 9.12.2021 n. 39169 secondo cui "i*n tema di contratti bancari, l'indice sintetico di costo (ISC), altrimenti detto tasso annuo effettivo globale (TAEG), è solo un indicatore sintetico del costo complessivo dell'operazione di finanziamento, che comprende anche gli oneri amministrativi di gestione e, come tale, non rientra nel novero dei tassi, prezzi ed altre condizioni la cui mancata indicazione nella forma scritta è sanzionata con la nullità, seguita dalla sostituzione automatica ex art. 117 d.lgs. n. 385 del 1993, tenuto conto che essa, di per sé, non determina una maggiore onerosità del finanziamento, ma solo l'erronea rappresentazione del suo costo globale, pur sempre ricavabile dalla sommatoria degli oneri e delle singole voci di costo elencati in contratto*". Lo stesso è a dirsi per la successiva Cass. 4597/23 secondo cui "*In tema di contratti bancari, l'indice sintetico di costo (ISC), altrimenti detto tasso annuo effettivo globale (TAEG), è solo un indicatore sintetico del costo complessivo dell'operazione di finanziamento, che comprende anche gli oneri amministrativi di gestione e, come tale, non rientra nel novero dei tassi, prezzi ed altre condizioni, la cui mancata indicazione nella forma scritta è sanzionata con la nullità, seguita dalla sostituzione automatica ex art. 117 del d.lgs. n. 385 del 1993; l'applicazione di condizioni più sfavorevoli di quelle pubblicizzate può, tuttavia, determinando la violazione di regole di condotta della banca, dar luogo a responsabilità contrattuale o precontrattuale di quest'ultima*" Come si evince da tali massime l'indicazione di un ISC erroneo non comporta la nullità del contratto non trattandosi di una clausola relativa all'oggetto dello stesso ma viola solo le norme sulla trasparenza bancaria con

conseguente eventuale responsabilità precontrattuale della Banca e diritto al risarcimento del danno in capo al mutuatario, purché dimostri che se l'Isc fosse stato correttamente esposto egli non avrebbe contratto il mutuo o lo avrebbe contratto a condizioni diverse; domanda risarcitoria non proposta in questa sede dalla società attrice.

Passando dunque alle altre clausole nella sua relazione il CTU ha accertato, con valutazioni ben argomentate e condivise da questo giudice che ad esse rimanda : 1) che gli interessi relativi al periodo di preammortamento non presentano margini di incertezza (par. 4.2.1.1 pagg. 9 e 10); 2) che parimenti è indicato il periodo di ammortamento (anni 15) e la scadenza delle rate, indicati anche nel piano di rimborso allegato al contratto sub lettera C firmato da entrambe le parti (par. 4.2.1.2. pag. 10 e 11); 3) che ai sensi dell'art. 2 dell'accordo il tasso del mutuo è senza dubbio variabile in funzione del parametro di mercato identificato nell'Euribor 1 mese. La disciplina contrattuale inoltre risulta chiara riguardo alle modalità di determinazione del tasso richiedendo di effettuare i passaggi indicati al par. 4.2.1.4. pag. 11 della relazione, mentre non è specificato se occorra riferirsi al tasso Euribor 1 mese su base 360 oppure su base 365; tuttavia in contratto è subito precisato che al momento della stipula il valore del parametro Euribor rilevato seguendo i passaggi indicati era pari al 2,104% e tale indicazione era relativa al parametro di mercato Euribor 1 mese 360, per cui sul punto si condivide la proposta del CTU e si ritiene il contratto sufficientemente determinato; 4) per quanto riguarda il fattore tempo il contratto precisa che gli interessi sarebbero maturati giorno per giorno sulla base di un anno di 360 giorni, sicché il conteggio va effettuato considerando al numeratore il numero effettivo di giorni di calendario e al denominatore l'anno commerciale di 360 gg (ossia 365/360, par. 4.2.1.5.5) 5) la scadenza degli interessi corrispettivi (par. 4.2.1.6.) è individuata nell'ultimo giorno di ogni mese ossia è concomitante con la scadenza delle rate di rimborso del capitale 6) il tasso moratorio previsto in contratto, come ben esposto al par. 4.2.2. della relazione (pagg. 15 e 16) è pari al 5,8856 % e non supera il tasso soglia moratorio (pari all'8,955%) calcolato secondo i dettami di Cass. Sez. Unite 19597/2020. Al par. 4.2.2.3. della sua relazione il CTU aggiunge di avere riscontrato che la *CP_1* ha poi di fatto applicato, a partire da aprile 2022, quando *Pt_1* ha cominciato a non pagare più le rate del mutuo, un tasso moratorio del 5,805% inferiore a quello previsto in contratto e si chiede se è tale ultimo tasso, da considerarsi alla stregua di una variazione contrattuale più favorevole al cliente, che deve essere considerato nei riconteggi. Il Tribunale ritiene che, per quanto si dirà infra in relazione al tipo di riconteggio che deve essere considerato corretto e che verrà adottato, la questione sia irrilevante e non debba essere decisa.

Infine il CTU (vedi par. 4.2.1.7.) ha accertato che, invece, non risulta esplicitato in contratto il regime di calcolo degli interessi, se semplice o composto, né il piano di ammortamento ad esso allegato che, come detto, riguarda la sola quota capitale delle rate, espone un esempio di calcolo degli interessi da cui si possa eventualmente inferire la formula utilizzata. Inoltre in nessuna parte del contratto è detto che il regime di capitalizzazione è "*alla francese*" (ossia un regime composto) o "*all'italiana*" (ossia un regime semplice) sicché neppure in tale modo è possibile capire il regime di calcolo degli interessi. Al riguardo va aggiunto che ove si ritenesse presente indeterminatezza nella formula di calcolo degli interessi ai fini dell'applicabilità dei tassi sostitutivi di cui all'art. 117 TUB risulterebbe travolta l'intera clausola relativa agli interessi stante il vincolo strettamente funzionale tra la modalità di capitalizzazione rispetto al calcolo degli stessi (sul punto vedi Cass. 35084/24).

Ritiene il Tribunale che in punto regime di capitalizzazione degli interessi corrispettivi e quindi tasso degli stessi il contratto sia nullo per indeterminatezza in quanto appare chiaro che su tale questione non vi è stato alcun effettivo accordo fra le parti. E' vero che il CTU, rinvenendo nell'allegato C al contratto (piano di ammortamento del capitale), l'indicazione del tasso periodale dello 0,329% corrispondente ad un tasso annuo del 3.954% e il tasso effettivo annuo del 4,026% ne ha dedotto che il tasso del 3,954% non può che essere il tasso convertibile mensilmente che, come tale, si utilizza nella modalità di capitalizzazione semplice - con la conseguenza che il tasso 3.954% va applicato al capitale residuo tramite il regime dell'interesse semplice; ma non è chi non veda come solo un esperto in matematica finanziaria può effettuare considerazioni di questo genere, che certamente la legale rappresentante di *Pt_1* in sede di stipula del mutuo non ha invece potuto effettuare. In altre parole la presenza di un tasso effettivo riportato in un allegato contrattuale può in qualche modo risolvere un problema di trasparenza dell'operato successivo della *CP_1* ma non colma in alcun modo la lacuna dell'assenza della pattuizione.

Ciò detto non resta che affermare che la *CP_1* non può pretendere l'applicazione di un regime di calcolo e quindi di tassi di interesse non pattuiti, con la conseguenza che per il calcolo degli interessi si debbono applicare i tassi sostitutivi previsti dal comma 7 lett. a) dell'art. 117 T.U. Bancario. Questa statuizione assorbe ogni ulteriore questione e in particolare quella, sollevata sempre da parte attrice, dell'applicazione di interessi anatocistici a seguito dell'applicazione di un regime di calcolo degli interessi composto o "alla francese"; nonché quella relativa alla correttezza del tasso degli interessi moratori applicati dalla *CP_1* in quanto con l'applicazione dei tassi

sostitutivi si ha che *Pt_1* fino alla data del deposito della CTU non è incorsa in insoluti e non deve pagare interessi di mora.

Si accoglie dunque il ricalcolo effettuato da CTU negli allegati alla relazione sub n.ri 8 e 9 da cui risulta che alla data di proposizione della domanda *Pt_1* grazie ai pagamenti effettuati, era a credito della *CP_1* di € 366.791,88. Poiché tuttavia successivamente non ha più pagato le rate in scadenza, alla data di deposito della relazione del CTU il 30 settembre 2025 era a credito di soli € 25.821,89, mentre non sapendosi se successivamente *Pt_1* ha pagato o meno le rate non è possibile stabilire se sia oggi a credito o a debito, anche se è assai probabile che abbia maturato un debito in quanto la provvista di € 25.821,89 esistente il 30 settembre 2025 scorso è stata certamente del tutto erosa dalle ulteriori sei rate scadute fra ottobre 2025 e il marzo di quest'anno, se non onorate da parte attrice.

Ciò porta ad accogliere la domanda di parte attrice di rideterminazione del saldo del rapporto ma a rigettare la domanda di ripetizione delle somme pagate in eccesso, non essendoci prova della sussistenza ad oggi, con il rapporto ancora in corso, di pagamenti indebiti.

Le spese, ivi comprese quelle di CTU, seguono in ogni caso la prevalente soccombenza della *CP_1* e si liquidano in dispositivo in base al D.M. 55/14 come aggiornato dal D.M. 147/22, causa di valore indeterminabile alto, valori medi.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, ogni altra domanda rigettata, così decide:

Accerta e dichiara che alla data del 30 settembre 2025 il saldo del rapporto di mutuo oggetto di causa era a credito di *Parte_1* per € 25.821,89 a causa di pagamenti in eccesso da parte della mutuataria e che il corretto sviluppo del rapporto è quello di cui all'allegato 8 della relazione del CTU ;

Rigetta la domanda di ripetizione somme;

Pone le spese di CTU definitivamente a carico di *Controparte_1*

Condanna *Controparte_1* a rifondere a parte attrice le spese di lite che liquida in € 286 per esborsi ed € 14.103,00 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15% dei compensi, Iva e CPA nelle percentuali di legge.

Così deciso dal Tribunale di Alessandria, il 9 aprile 2026

Il Giudice

(Dr.ssa Antonella Dragotto)