



Corso sul contenzioso bancario e finanziario

Venerdì 19 novembre 2021

L'usura nelle *datationes in solutum* – casi pratici:

- A – Prestito con rilascio in garanzia di procura a vendere
- B – Prestito usurario garantito da ipoteca
- C – Prestito con rimborso o cessione di immobile
- D – Prestito camuffato da vendita immobiliare

Dott. Angelo Tropini

Art. 644 c.p.

Chiunque, fuori dei casi previsti dall'articolo 643, si fa dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per sé o per altri, in corrispettivo di una prestazione di denaro o di altra utilità, interessi o altri vantaggi usurari [c.c. 1448, 1815], è punito con la reclusione da due a dieci anni e con la multa da euro 5.000 a euro 30.000.

Alla stessa pena soggiace chi, fuori del caso di concorso nel delitto previsto dal primo comma, procura a taluno una somma di denaro od altra utilità facendo dare o promettere, a sé o ad altri, per la mediazione, un compenso usurario [c.p. 649].

La legge stabilisce il limite oltre il quale gli interessi sono sempre usurari. Sono altresì usurari gli interessi, anche se inferiori a tale limite, e gli altri vantaggi o compensi che, avuto riguardo alle concrete modalità del fatto e al tasso medio praticato per operazioni similari, risultano comunque sproporzionati rispetto alla prestazione di denaro o di altra utilità, ovvero all'opera di mediazione, quando chi li ha dati o promessi si trova in condizioni di difficoltà economica o finanziaria.

[omissis]

Usura oggettiva o «*ex lege*» e usura «*in concreto*»

Il reato di usura c.d. «**oggettiva**» o «**ex lege**» (definito dalle disposizioni del **primo comma e del primo periodo del terzo comma** dell'art. 644 c.p.), si realizza con il semplice superamento dei tassi soglia determinati ai sensi dell'art. 2 della L. 108/1996.

Più articolata e sottoposta a valutazioni delle condotte e della situazione del soggetto finanziato risulta invece l'individuazione dei presupposti dell'usura c.d. «**soggettiva**» o «**in concreto**», disciplinata dal **terzo comma dell'articolo citato**.

Va inoltre rammentato che il 5° comma dell'art. 644 c.p. prevede l'aumento da 1/3 a metà delle pene quando il reato di usura oggettiva: 1) è ascritto a chi ha agito nell'esercizio di attività professionale, bancaria o di intermediazione finanziaria mobiliare, 2) se il colpevole ha richiesto in garanzia partecipazioni o quote societarie o aziendali o proprietà immobiliari, 3) se il reato è commesso in danno di chi si trova in stato di bisogno o 4) in danno di chi svolge attività imprenditoriale, professionale o artigianale

Vedremo fra poco alcuni casi di usura realizzata con *dationes in solutum* e applicazione di tassi largamente eccedenti le soglie di legge (quindi di usura oggettiva) e la contestuale ricorrenza di usura soggettiva e di una o più di queste ipotesi di aggravamento del reato.

I casi trattati e il contesto delle indagini penali relative

I quattro casi pratici che andiamo ad esaminare sono desunti da accertamenti nel corso di procedimenti penali, tutti lontani nel tempo e vengono comunque esposti con nominativi e riferimenti di fantasia, ma rispondono a casistiche ricorrenti, nel contesto di attività di professionisti dell'usura (c.d. «*cravattari*») e presentano peculiari aspetti tecnici che possono rivestire interesse anche dal punto di vista delle modalità adottate negli accertamenti tecnico - fattuali (di cui non raramente è investito il consulente tecnico o perito), nell'interpretazione degli esiti relativi e nelle soluzioni contabili adottate.

Si è trattato di:

- A – Un primo caso di prestito ad usura in cui la persona offesa ha concesso garanzie con il rilascio di procura a vendere un immobile di sua proprietà;
- B – Un secondo caso di finanziamento usurario garantito da iscrizione ipotecaria;
- C – Un terzo caso di prestito con pattuizione di rimborso in contanti alla scadenza o, alternativamente, di saldo con cessione di immobile;
- D – Un quarto caso di mutuo usurario mascherato da vendita immobiliare

A – Il caso di prestito usurario con garanzia di procura a vendere

La vicenda ha visto coinvolti un dirigente d'azienda che, a seguito del protesto di un assegno e di morosità nel pagamento di un mutuo, aveva subito un blocco nell'operatività bancaria e si era rivolto ad un noto usuraio, operante sotto lo schermo di un'agenzia immobiliare intestata a prestanome.

Era convenuto un prestito di 20.000 €, con rilascio a garanzia di una procura a vendere l'immobile (villetta) in cui la p.o. risiedeva.

Il rimborso era previsto nella misura di 30.000 € di capitale e interessi a 60 giorni dall'erogazione.

All'erogazione del finanziamento, avvenuta il 13 ottobre 2011, l'usuraio pretendeva il rilascio di un preliminare di vendita, dal quale risultava che lo stesso aveva corrisposto un acconto 20.000,00 € alla p.o., a fronte del compromesso per la compravendita dell'immobile di proprietà al prezzo di € 75.000.

La p.o. dichiarava inoltre che l'immobile valeva in realtà circa 180.000 € e che in seguito, non avendo potuto ottemperare al rimborso di capitale e interessi per 30.000,00 € nel termine pattuito, l'usuraio avvalendosi della procura si era intestato l'immobile con rogito notarile.

I movimenti finanziari accertati

Dalle dichiarazioni rese dalla P.O. e dallo stesso usuraio alla Polizia Giudiziaria e dall'esame della documentazione acquisita, le movimentazioni di denaro e in natura hanno consentito di individuare le seguenti operazioni significative ai fini delle verifiche sull'usura:

- a. Un primo finanziamento con erogazione di un capitale di €. 20.000,00 in data 13 ottobre 2011 (mediante due assegni Unicredit bancari o circolari da 10.000,00 € ciascuno), a fronte del quale dovevano essere restituiti (per stessa ammissione dell'usuraio) 30.000,00 € entro 60 giorni, cioè entro il 12 dicembre 2011;
- b. rinnovo del debito di 30.000,00 € riconosciuto al 12 dicembre 2011, a fronte dell'impegno alla restituzione a 30 giorni (ossia entro l'11 gennaio 2012) di € 40.000,00;
- c. terza operazione, di restituzione "forzosa", attuata dall'usuraio con utilizzo della procura a vendere (rilasciata a garanzia), consistita – a fronte del debito di 40.000,00 € all'11 gennaio 2012 – nell'impossessamento dell'immobile della p.o., tramite rogito notarile in data 5 marzo 2012 in cui l'usuraio compariva come procuratore della p.o. che vendeva l'immobile a sé stesso; il controvalore monetario di quanto così arbitrariamente ricavato, considerato in € 165.000,00 il valore netto dell'immobile (ricavato dalle stime O.M.I.) dedotta la somma dall'usuraio asseritamente corrisposta alla banca per l'abbandono dell'azione esecutiva in corso sul medesimo immobile, di € 52.500,00, era quindi quantificato in € $(165.000,00 - 52.500,00) = € 112.500,00$.

I calcoli dei TEG praticati

All'esito della rielaborazione delle movimentazioni sopra descritte con la formula del TAEG, applicabile alle operazioni classificate sui decreti ministeriali nella categoria «Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese», il T.E.G. di ognuna delle tre operazioni sopra considerate risultava eccedere ampiamente i tassi soglia vigenti nei trimestri di pattuizione/erogazione dei finanziamenti, nei termini seguenti:

- a. T.E.G.** riscontrato pari al **1.078,208%**, a fronte di un **tasso soglia** del **18,0125%**
- b. T.E.G.** riscontrato pari al **3.211,982%**, a fronte di un tasso soglia del **18,0125%**
- c. T.E.G.** riscontrato pari al **108.425,756%**, a fronte di un tasso soglia del **18,150%**.

Dato il contesto delle operazioni, oltre alla ricorrenza dei presupposti di usura oggettiva, è stata riscontrata altresì l'ipotesi di aggravamento del reato di cui al 5° comma dell'art. 644 c.p.

B – Il caso di prestito contro garanzie ipotecarie

Questo secondo caso in esame trae le origini da un precedente finanziamento usurario «normale» (nel senso che si è sviluppato con erogazione di somma in denaro contro promessa di restituzione alla scadenza di capitale e interessi ultra soglia, poi non rispettata e sul cui rinnovo del debito scaduto di capitale + interessi per complessivi € 50.000,00 l'usuraio ha preteso il rilascio di garanzia ipotecaria sugli immobili della p.o.).

Sul finanziamento rinnovato peraltro erano poi pagati soli interessi, mentre il capitale alla scadenza rimaneva integralmente scoperto e, sulla base dello stesso, l'usuraio intraprendeva azione esecutiva che, alla data dell'accertamento, risultava ancora pendere dopo due esperimenti di vendita infruttuosi.

La p.o. era un agricoltore fortemente indebitato con le banche e con esecuzioni pendenti sui terreni e fabbricati agricoli in cui conduceva l'attività e viveva con la famiglia.

I movimenti finanziari accertati

Gli accertamenti svolti nel corso della C.T. del P.M. presso la P.O. ed i documenti acquisiti hanno consentito di individuare i seguenti movimenti finanziari intercorsi nel finanziamento, in seguito al mancato pagamento del capitale:

date e importi finanziati:

10/12/2010	€	25.000,00
27/12/2010	€	5.000,00
13/1/2011	€	20.000,00

date e importi pagamenti di soli interessi:

27/12/2010	€	5.000,00
13/1/2011	€	7.000,00
10/3/2011	€	750,00
10/6/2011	€	750,00
10/9/2011	€	750,00
20/10/2011	€	750,00

Residuo debito in linea di capitale, dovuto contrattualmente alla data di chiusura del mutuo:

10/10/2011	€	50.000,00
------------	---	-----------

Il calcolo del TEG applicato

Il TEG, calcolato sulle movimentazioni così avvenute utilizzando la formula del TAEG e considerando l'intero capitale residuo a debito alla fine del rapporto (con l'esecuzione immobiliare ancora pendente, quindi senza considerare l'eventuale percezione del netto ricavo da parte dell'usuraio) ha reso un **T.E.G. del 45,354%** ampiamente superiore al **tasso soglia** vigente nel trimestre dell'erogazione per la categoria dei mutui ipotecari, pari al **6,765%**.

Sono stati riscontrati inoltre gli estremi per le aggravanti previste dall'art. 644 co. 5° nn. 2) e 4) c.p..

C – Il caso di prestito con pattuizione di rimborso o alternativa cessione di immobile alla scadenza

Il terzo caso pratico da esaminare concerne un prestito che, oltre al tasso usurario, era caratterizzato dall'impegno assunto dal soggetto finanziato (un professionista in forte difficoltà, protestato e non più «bancabile») di rimborsare il finanziamento alla scadenza stabilita o, in difetto, di trasferire un suo immobile all'usuraio.

A fronte della reale percezione di un prestito di € 30.000,00 € in data 9 luglio 2015, la p.o. infatti aveva sottoscritto l'impegno di corrispondere a saldo all'usuraio in contanti la somma di € 45.000,00 € entro il successivo 21 luglio 2015 o, in difetto, di trasferire al finanziatore – allo stesso prezzo – un immobile di sua proprietà.

Dagli accertamenti eseguiti l'immobile (sulla base delle rilevazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate) risultava all'epoca valere non meno di 60.000,00 €.

I movimenti finanziari ed impegni accertati

Dalle dichiarazioni della P.O. e dai documenti resi disponibili dalle acquisizioni della Polizia Giudiziaria, i movimenti reali intercorsi erano risultati i seguenti:

Erogazione finanziamento:

9/7/2015 € 30.000,00

Saldo dovuto per capitale e interessi al:

21/7/2015 € 45.000,00

Ovvero, in alternativa, obbligo cessione di immobile del valore reale di € 60.000,00

Il calcolo del TEG applicato

Il TEG, chiaramente, è stato calcolato nella duplice ipotesi prevista dal contratto di pagamento alla scadenza della somma pattuita in contanti oppure, in difetto, di saldo mediante la cessione dell'immobile (considerando naturalmente il valore reale minimo del cespite da trasferire, anziché il prezzo «virtuale» indicato sull'accordo scritto).

Applicando, anche in questo caso, la formula prevista del TAEG, nelle due ipotesi descritte sono stati accertati i seguenti TEG, sempre di gran lunga eccedenti il **tasso soglia vigente del 22,737%**

- Prima ipotesi con pagamento in contanti: **TEG 22.704.252,734%**
- Seconda ipotesi con cessione dell'immobile: **TEG 143.327.337,819%**

Anche per questo finanziamento ricorrevano i presupposti per l'applicazione delle aggravanti previste dall'art. 644 co. 5° nn. 2), 3) e 4) c.p..

D – Il caso di prestito camuffato da vendita

L'ultimo caso in esame appare veramente emblematico, di un rapporto usurario ai danni di un piccolo imprenditore in difficoltà con la banca che gli aveva revocato le linee di credito, segnalando la sofferenza alla Centrale Rischio ed intimando il rientro dagli scoperti.

Il direttore della stessa agenzia della banca indirizzava l'imprenditore, per ottenere un prestito con cui coprire lo scoperto, ad un professionista ordinistico (architetto).

Quest'ultimo poi concedeva un finanziamento di € 250.000,00 facendo risultare con preliminare di vendita autenticato avanti a notaio il 9 ottobre 2009 che il pagamento era erogato alla p.o. – nella scrittura appearing promissario venditore insieme alla moglie, cointestataria dell'immobile – a titolo di caparra confirmatoria con impegno a vendere alla controparte, al prezzo di 500.000,00 €, entro il 30 settembre 2012, un appartamento di pregio di sua proprietà in cui viveva con la famiglia. Il saldo prezzo di € 250.000,00, secondo la scrittura autenticata, sarebbe stato versato dall'acquirente contestualmente all'atto di vendita definitivo. Avanti allo stesso notaio e sempre il 9 ottobre 2009, la p.o. e la moglie rilasciavano (a ulteriore garanzia della restituzione del prestito) procura a vendere l'immobile in argomento a favore del direttore della banca che li aveva indirizzati all'usurario per il prestito.

A latere del contratto ufficiale, sempre il 9 ottobre 2009 era inoltre sottoscritta tra il finanziatore e il finanziato una scrittura privata non registrata, con la quale si dava atto che l'usuraio aveva prestato al secondo la somma di € 250.000,00 da investire nella sua attività e rimborsare entro 36 mesi, che sul finanziamento erano pattuiti interessi mensili per 1.875,00 € e che alla restituzione del capitale mutuato il finanziatore era tenuto a restituire alla p.o. la trascrizione del preliminare di vendita dell'immobile. La p.o. aveva altresì dichiarato che gli interessi realmente pattuiti erano del 29% annuo.

Le movimentazioni a rimborso e l'evoluzione del rapporto

Dalle indagini svolte dagli inquirenti e dai documenti acquisiti è emerso che la p.o. aveva corrisposto in contanti nei giorni successivi all'erogazione del prestito 5.000,00 € (quale compenso per l'intermediazione) al direttore dell'agenzia bancaria e poi ogni mese fino al settembre 2011, sempre in contanti in busta chiusa consegnata al predetto direttore, interessi destinati all'usuraio di 5.000 – 5.500 €, oltre a disporre bonifici a favore di quest'ultimo per complessivi € 97.009,00 a parziale rimborso del capitale finanziato.

Nel dicembre 2011 la società e la stessa p.o. erano infine dichiarati falliti e ovviamente cessavano i pagamenti; il curatore fallimentare in seguito otteneva la revoca del fittizio preliminare di vendita e la moglie della p.o. revocava la procura a vendere a suo tempo rilasciata all'usuraio.

I movimenti finanziari ed impegni accertati

Dagli atti di indagine, i movimenti reali intercorsi erano quindi risultati i seguenti:

Erogazione finanziamento:

9/10/2009 € 250.000,00

Pagamento compenso di intermediazione:

19/10/2009 € 5.000,00

Interessi corrisposti mensilmente fino al settembre 2011:

€ 5.000,00

Rimborsi parziali di capitale con bonifici fino al luglio 2011:

totale € 97.009,00

Residuo debito in linea capitale a fine rapporto

€ 152.991,00

Il calcolo del TEG applicato

Il **TEG**, calcolato sulle movimentazioni così accertate, utilizzando la formula del TAEG e considerando l'intero capitale residuo a debito alla fine del rapporto è risultato pari al **30,946 %**, largamente superiore al **tasso soglia vigente** nel trimestre dell'erogazione per la categoria «*ALTRI FINANZIAMENTI EFFETTUATI DA INTERMEDIARI NON BANCARI*» secondo la classificazione ministeriale, del **16,410%**.

In quest'ultimo caso risultavano applicabili le aggravanti previste dall'art. 644 co. 5° in tutti i nn. da 1) e 4) c.p..

I reati risultavano commessi dall'usuraio in concorso con il direttore dell'agenzia bancaria