

TI_GERICHTE 14.2021.75 vom 31. Dezember 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-12-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2021.75

FR: TI_GERICHTE 14.2021.75 du 31 décembre 2021

IT: TI_GERICHTE 14.2021.75 del 31 dicembre 2021

Regeste

Contestazione dell'elenco oneri. Mancato consolidamento del credito di costruzione.
Contestazione degli interessi ipotecari e delle commissioni

Erwägungen

E. 48

lett. e n. 1 LOG) sempre che il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione raggiunga fr. 10'000.– (art. 308 cpv. 2 CPC; RtiD 2012 II 893 seg. n. 53c [massima]). Nella fattispecie, considerato che in prima sede l'AP 1 ha chiesto di ridurre il credito iscritto nell'elenco oneri a favore della AO 1 da fr. 2'755'250.– a fr. 1'457'493.76, il valore litigioso è pari alla differenza di fr. 1'297'756.24 (art. 91 cpv. 1 CPC), sicché sotto questo aspetto l'appello è senz'altro ricevibile. 1.1 Pronunciata in procedura ordinaria, la decisione è impugnabile entro trenta giorni dalla notificazione (art. 311 cpv. 1 e, a contrario, 314 CPC). Visto che la notifica è avvenuta in concreto al patrocinatore dell'AP 1 il 21 aprile 2021, il termine d'impugnazione è scaduto venerdì 21 maggio. Presentato quello stesso giorno (data del timbro postale), il reclamo è dunque tempestivo. 1.2 La Camera decide in linea di principio in base agli atti di causa della giurisdizione inferiore (art. 316 cpv. 1 CPC), limitando il suo esame, fatte salve carenze manifeste, alle censure motivate (art. 311 cpv. 1 CPC) contenute nell'appello (DTF 142 III 417 consid. 2.2.4). Sono ammissibili allegazioni di fatti e mezzi di prove nuovi soltanto se vengono immediatamente adottati e se dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile addurli nemmeno con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 1 CPC). 2. Per l'art. 140 cpv. 1 LEF, cui rinvia l'art. 156 cpv. 1 LEF in caso di esecuzione in via di realizzazione del pegno, prima dell'incanto l'ufficiale constata, in base alle insinuazioni presentate e all'estratto del registro fondiario, gli oneri gravanti il fondo da porre agli incanti forzati. Scopo dell'allestimento e della comunicazione dell'elenco oneri è quello di accertare in maniera definitiva l'esistenza e il contenuto dei diritti di pegno gravanti il fondo da licitare (DTF 101 III 36 consid. 4 pag. 39; Stöckli/Duc in: Basler Kommentar zum SchKG, 2010, n. 31 ad art. 138 LEF). Independentemente dal ruolo delle parti nel processo, l'onere della prova è definito conformemente all'art. 8 CC. Come nella procedura di rivendicazione (art. 106 segg. LEF), cui rinviano esplicitamente gli art. 140 cpv. 2 LEF e 39 del regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi [RFF, RS 281.42]), incombe a colui che contesta l'elenco oneri, dimostrare i fatti atti a sostanziare la sua contestazione (decisione del Tribunale federale 5A_122/2009 del 2 febbraio 2010, consid. 2 non riprodotto nella DTF 136 III 288 segg.; in materia di rivendicazione: sentenza della CEF 14.2020.55 del 4 gennaio 2021 consid. 2). 3. In merito alla censura dell'attrice secondo cui la banca sarebbe venuta meno ai suoi doveri contrattuali non consolidando a tempo debito il credito di costruzione in un'ipoteca a lungo termine, così da far lievitare

ingiustamente le commissioni e gli interessi a suo carico, conteggiati a un tasso superiore a quello più basso usuale per le ipoteche a lungo termine, nella decisione impugnata il Pretore aggiunto ha ritenuto che l'art. 2.9 delle condizioni generali (CG) integrate nel contratto di credito di costruzione, contrariamente a quanto eccepito dall'attrice, appare chiaro e privo di ambiguità, il suo inserimento in un accordo come quello siglato dalle parti è ampiamente diffuso, non ne modifica in modo essenziale la natura né esce considerevolmente dal quadro legale del contratto e neppure è contraria alla clausola n. 4 cpv. 5 dello stesso. Sul piano soggettivo, il primo giudice ha rilevato che l'escussa non può dirsi priva di esperienza nel settore delle costruzioni e dei crediti bancari, essendosi autodefinita quale "operatrice di esperienza e di competenza nel settore specifico", e ch'essa ha stipulato ben tre contratti di credito di costruzione, accettandone ogni volta le condizioni generali. Evidenziando che, secondo la regolamentazione non insolita né inabituale dell'art. 2.9 CG, la decisione di consolidamento del credito spettava in sostanza unicamente alla banca, il Pretore aggiunto ha considerato che il suo rifiuto di procedervi, fondato sul fatto che l'attrice non aveva fornito le garanzie pattuite, era del tutto comprensibile, giustificato e soprattutto legittimo. Il primo giudice ha d'altronde precisato che non sono insolite o inabituale né la clausola delle condizioni generali che consente alla banca di modificare unilateralmente il tasso d'interesse e delle commissioni (art. 2.11), né quella che stabilisce i limiti di tale tasso tra un minimo del 5% e un massimo del 10% (art. 2.17). La pattuizione di tassi variabili è infatti una prassi diffusa nel settore bancario, mentre l'art. 2.17, in base al quale il saggio d'interesse del credito di costruzione, dapprima dell'8%, e stato aumentato dalla banca al 10%, non è ambiguo, per cui non può essere interpretato a sfavore di chi l'ha redatto. Non costituisce poi una lesione giusta l'art. 21 CO, visto che l'escussa non può dirsi inesperta e nemmeno era in una situazione di bisogno, siccome avrebbe potuto rivolgersi ad altri istituti bancari. Da ultimo il Pretore aggiunto ha escluso l'applicazione alla fattispecie dell'art. 8 della legge contro la concorrenza sleale (LCSL, RS 241), sia perché l'escussa stessa ha ammesso di non poter essere considerata una consumatrice, sia perché essa non ha spiegato in che modo gli altri presupposti del citato disposto di legge fossero realizzati in concreto. Onde la reiezione della petizione. 4. I tre contratti di credito di costruzione sottoscritti dalle parti (doc. G, J e K; in seguito: contratti di credito) rinviano come "parte del contratto" ("Vertragsbestandteile") in particolare alle condizioni di contratto riguardanti i crediti di costruzione della AO 1 ("Vertragsbedingungen betr. Bau-Kredite der AO 1"; doc. H; in seguito: CG) del 3 giugno 2005 (n. 10). Le parti hanno anche firmato tali condizioni lo stesso giorno della sottoscrizione del primo contratto di credito (doc. H). 4.1 L'AP 1 contesta anzitutto, invero in modo diffuso, se non confuso, e ripetitivo, la vincolatività (nei suoi confronti) degli art. 2.9, 2.11 e 2.17 CG, dolendosi di non essere stata adeguatamente informata sul loro contenuto. A proposito dell'art. 2.9, l'appellante afferma di non essere "mai stata messa al corrente" del suo, inusuale, contenuto (appello, pag. 45). Circa gli art. 2.11 e 2.17, l'appellante pretende che la sua attenzione "non è stata appositamente attirata", come invece avrebbe dovuto essere (appello, pag. 42). Sull'art. 2.17 in particolare, essa sostiene di non essere stata "opportunitamente resa attenta e ragguagliata" sullo "sproporzionato disequilibrio" che comporta, a cui "non avrebbe potuto attendersi" e di cui "l'appellata [non] avrebbe potuto in buona fede pensare che controparte fosse stata a conoscenza e quindi avesse accettato con un rinvio [...] 'globale' alle condizioni generali di cui al doc. H" (appello, pag. 52). L'appellante asserisce poi, a proposito di tutte le clausole citate, che "alla luce di tutte le circostanze che caratterizzano la presente fattispecie, è evidente come

AO 1 potesse attendersi che tali clausole non fossero state conosciute, né tantomeno accettate dalla contro parte” (appello, pagg. 45 e 71). 4.2 Per il principio di affidamento, la parte che sottoscrive un contratto con un rinvio espresso a condizioni generali redatte dalla controparte è vincolata dalle stesse allo stesso modo di colui che ha apposto la propria firma sulle condizioni generali stesse, a prescindere che le abbia effettivamente lette (DTF 119 II 445 consid. 1/a; decisione del Tribunale federale 4A_213/2014 del 26 giugno 2014, consid. 2.3.2), purché abbia avuto una ragionevole possibilità di conoscerle (DTF 135 III 349 consid. 4.3; decisione del Tribunale federale 4A_47/2015 del 2 giugno 2015, consid. 5.4.1). A determinate condizioni, le clausole inusuali non vincolano però la parte che non le ha redatte (sotto consid. 5). 4.3 Ebbene, la AO 1 avrebbe avuto l’obbligo di attirare l’attenzione dell’AP 1 sul contenuto delle clausole delle CG incriminate solo se fossero state inusuali o insolite, ciò che spettava all’appellante dimostrare (sopra consid. 2). La censura fondata sull’inadeguatezza dell’informazione fornita dalla banca si confonde perciò con quella basata sul carattere insolito delle clausole contestate. 5. A questo proposito, l’appellante sostiene che l’art. 2.9 CG è inusuale, perché è “poco chiara, ambigua e assolutamente sproporzionata” (appello, pag. 33), segnatamente perché non chiarisce i presupposti per il consolidamento del contratto di credito, attribuendo alla banca “la facoltà di decidere unilateralmente se consolidare il credito di costruzione inizialmente concesso a AP 1” (pag. 31), e, dunque, “la completa determinazione e quindi le condizioni di proseguimento della relazione contrattuale esistente tra gli stipulanti” (pag. 33), ciò che diverge dalla “prassi di mercato ove un credito di costruzione viene sempre convertito in un’ipoteca a lungo termine” (pag. 46): il cliente in un contratto di credito, infatti, deve “poter sapere in anticipo come e a che condizioni il proprio rapporto con la Banca creditrice si evolverà”, perché “la conversione di un credito di costruzione [...] in un’ipoteca a lungo termine (con tassi economicamente più favorevoli all’appellante), è un elemento, o meglio, l’elemento centrale e essenziale del rapporto con l’appellata” (pagg. 33 seg.). 5.1 L’art. 2.9 CG recita: La banca è pronta, dopo il termine della costruzione e la presentazione del certificato definitivo di assicurazione dell’edificio e della fattura finale di costruzione, a esaminare la conversione del credito di costruzione in un finanziamento secondo la sua offerta di ipoteche. Il consolidamento avviene secondo le condizioni fissate in quel momento dalla banca per i nuovi affari (“Die Bank ist bereit, nach Bauvollendung und Vorlage des definitiven Gebäudeversicherungsausweises und der Bauschlussabrechnung, die Umwandlung des Baukredites in eine Finanzierung nach Ihrem Hypothekenangebot zu prüfen. Die Konsolidierung erfolgt nach den dannzumal von der Bank für das Neugeschäft festgelegten Konditionen”). 5.2 L’art. 2.9 non può dirsi ambiguo né generico. Non pone particolari problemi di comprensione. Altro è il discorso di sapere se l’appellante può validamente contestarne la vincolatività sulla scorta della regola giurisprudenziale dell’inusualità. 5.3 La vincolatività delle condizioni generali è infatti limitata in base alla regola dell’inusualità (règle de l’insolite; Ungewöhnlichkeitsregel), secondo cui dall’accettazione globale delle condizioni generali sono escluse tutte le clausole inusuali, sulle quali l’attenzione della parte più debole o meno esperta negli affari non è stata specialmente attirata (DTF 138 III 412, consid. 3.1). In applicazione del principio di affidamento, la debolezza o l’inesperienza dev’essere riconoscibile per la controparte al momento della stipulazione (DTF 109 II 458, consid. 5/b; decisione del Tribunale federale 4A_187/2007 del 9 maggio 2008, consid. 5.1). Si considera debole (o più debole) chi, per mancanza di alternative, non può che accettare la controparte e le sue condizioni generali (DTF 109 II 457, consid. 5/a); si considera inesperto (o più inesperto) negli affari chi, per

formazione o esperienza professionale, non capisce le conseguenze, in particolare economiche, delle condizioni generali, che, fosse stato più esperto, non avrebbe accettato (Probst in: Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), 2 a ed. 2016, n. 169 ad art. 8 LCSl). L'inusualità di una clausola è valutata dal punto di vista della parte che non l'ha redatta al momento della stipulazione: di conseguenza, una clausola in sé non inusuale in un certo settore, potrebbe esserlo per la parte estranea a quel settore (DTF 138 III 412 consid. 3.1). La valutazione va effettuata caso per caso (decisione del Tribunale federale 4A_499/2018 del 10 dicembre 2018, consid. 3.3.3). La regola dell'inusualità si applica comunque sia solo se, oltre al predetto requisito soggettivo, la clausola, valutata oggettivamente, è estranea al contenuto del contratto. Ciò è il caso quando essa determina una modifica essenziale del contratto o esula in modo significativo dal quadro legale che disciplina il tipo di contratto considerato. In generale, quanto più una clausola incide sulla posizione giuridica di una parte, tanto più è da considerare inusuale (DTF 138 III 412-413, consid. 3.1).

5.4 Come già rilevato, spettava all'appellante dimostrare il carattere oggettivamente insolito dell'art. 2.9 come pure l'adempimento dei requisiti soggettivi stabiliti dalla giurisprudenza.

5.4.1 Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto ha ritenuto che l'inserimento di una clausola come quella dell'art. 2.9 è ampiamente diffuso in contratti analoghi a quello siglato dalle parti. L'appellante si limita ad asserire che la facoltà della banca di decidere unilateralmente se consolidare il credito di costruzione diverge dalla "prassi di mercato ove un credito di costruzione viene sempre convertito in un'ipoteca a lungo termine". Quale unica prova della sua affermazione, essa rinvia alle pubblicazioni della _____ (doc. T) e dell' _____ SA (doc. U), allegando che "non sono semplici condizioni generali che, come lascerebbe intendere l'Organo di primo grado, non troverebbero quasi mai applicazione nelle singole evenienze concrete. Bensì, trattasi di documenti ove sono riportate a chiare lettere le esatte condizioni operative dei summenzionati operatori finanziari (appello, pag. 38). In realtà, sono semplici volantini informativi, che non definiscono le condizioni della consolidazione del singolo credito di costruzione. Non se ne può pertanto dedurre una prassi di consolidamento incondizionato del conto di costruzione dopo la fine dei lavori di costruzione.

5.4.2 È del resto ammesso che il consolidamento può avvenire in qualunque momento, anche dopo che tutte le pretese degli artigiani sono state soddisfatte, e che se il contratto di credito è muto al riguardo, il diritto di procedervi è subordinato al consenso della banca (Daniel Baumann, Der Baukredit, 1994, pag. 365 seg.).

5.4.3 Ci si potrebbe invero chiedere se, come sostenuto in modo diffuso dall'appellante (pagg. 12-13, 15, 17, 35, 37, 45, 53, 58, 61, 63, 65), l'apparente facoltà discrezionale conferita alla banca dall'art. 2.9 CG non sia da reputare insolita per rapporto all'ultima clausola del punto 4 dei contratti di credito (doc. G, J e K, e sopra ad A), che tale discrezionalità non prevede, giacché il riferimento alle condizioni applicabili al momento del consolidamento ("zu den dannzumal geltenden Konditionen") deve capirsi, in buona fede, come un rinvio alle condizioni della banca in vigore in quel momento per la concessione di nuovi crediti ipotecari. La questione sarebbe tuttavia meritevole di approfondimento unicamente se l'appellante dovesse aver dimostrato di aver adempiuto tutte le condizioni pattuite per il consolidamento, al quale la banca avrebbe nondimeno rifiutato di procedere facendo uso del potere discrezionale riservatole (solo) dall'art. 2.9.

5.5 Ora, il punto 4 dei contratti di credito prevede la sua consolidazione dopo il completamento del progetto di costruzione e la presentazione dei documenti finali alle condizioni a quel tempo applicabili ("Nach Vollendung des Bauvorhabens und Vorlage der Abschlussdokumente zu den dannzumal geltenden Konditionen"). La clausola 2.9 CG

precisa che per documenti finali s'intendono il certificato definitivo di assicurazione dell'edificio e la fattura finale di costruzione. 5.5.1 L'appellante allega di aver provveduto "prontamente", l'8 giugno 2010 (doc. M), a trasmettere alla banca quei documenti oltre alle stime fiscali menzionati nello scritto del 2 settembre 2009 quali requisiti per il consolidamento (doc. V). Sostiene invece che la richiesta contenuta nello stesso scritto volta a trasmettere la prova della cancellazione dell'ipoteca legale degli artigiani di fr. 120'000.– annotata su un fondo sarebbe pretestuosa in rapporto alla complessità della procedura di edificazione e all'importo dell'investimento, di ben fr. 3'000'000.–, e non costituirebbe quindi un ostacolo al consolidamento del credito (appello ad n. 2 pagg. 14-15 e n 26 [recte 27] pagg. 83-84). Contesta inoltre che il rifiuto di consolidamento della banca sia stato legittimo, come stabilito dal Pretore aggiunto, per non aver essa adempiuto integralmente il contratto, omettendo di fornire tutte le garanzie pattuite. A suo parere non si tratta di uno dei presupposti per il consolidamento, esaustivamente enumerati al punto 4 dei contratti. 5.5.2 Né il punto 4 dei contratti di credito né l'art. 2.9 CG prevedono invero esplicitamente quali condizioni del consolidamento la fornitura di tutte le garanzie pattuite né l'obbligo di provvedere alla radiazione delle ipoteche legali degli artigiani sui fondi costituenti la garanzia della banca (previsto dall'art. 2.8 CG). Tuttavia, il contratto di credito di costruzione (*crédit de construction*; *Baukreditvertrag*) è un contratto di credito in conto corrente, garantito da un pegno immobiliare, destinato alla costruzione o alla trasformazione di un immobile (Reto Arpagaus, in: *Das Schweizerischen Bankgeschäft* , 8 a ed. 2021 n. 1166), ovvero fondamentalmente un contratto di mutuo (con elementi di mandato) oneroso, dotato quindi di un carattere sinallagmatico (*Tercier/ Bieri/ Carron* , *Les contrats spéciaux*, 5 a ed. 2016, n. 2505), che si estende agli altri obblighi assunti dalle parti come l'obbligo di fornire delle garanzie o di ammortamento (*Maurenbrecher/ Schärer* , in: *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 7 a ed. 2020, n. 1/a e 27-29 ad art. 312 CO). La banca era così legittimata a rifiutare di eseguire le proprie prestazioni finché la cliente non avesse provveduto da parte sua a adempiere i propri obblighi (art. 82 CO), in particolare quello di fornire le garanzie pattuite e di far cancellare eventuali ipoteche legali degli artigiani e imprenditori. Ciò valeva a fortiori per il dovere di consolidamento, non potendosi imporre alla banca di modificare il contratto a vantaggio della cliente, trasformando il credito in conto corrente in un credito ipotecario a lungo termine con un tasso d'interesse inferiore, mentre la cliente non aveva ancora adempiuto i propri obblighi risultanti dal contratto in essere. 5.5.3 Risulta d'altronde dal comportamento delle parti l'esistenza della volontà soggettiva di vincolare il consolidamento del credito di costruzione all'adempimento degli impegni presi nel quadro del contratto. L'AP 1 non ha infatti provato di aver contestato la richiesta della banca di trasmettere la documentazione indicata nello scritto del 2 settembre 2009 (doc. M), anzi nel suo scritto dell'8 giugno 2010 (doc. V) l'ha assicurata che avrebbe ripreso contatto con lei per la questione delle cartelle ipotecarie mancanti. Non ha neppure prodotto delle richieste di consolidamento. La contestazione delle condizioni poste dalla banca a distanza di diversi anni, solo dopo l'inoltro dell'esecuzione, si palesa come abusiva. 5.5.4 Nulla mutano al riguardo le allegazioni dell'appellante secondo cui essa avrebbe avvertito il mancato consolidamento del credito in occasione d'incontri con la banca tenutisi a _____ il 9 marzo 2010, 21 aprile 2011 e 19 aprile 2013 (appello, n. 24 a pag. 72). Non adduce infatti alcuna prova in proposito. Nel passo del verbale d'udienza testimoniale da essa citato (sempre a pag. 72), PI 2 si è limitato a riferire della posizione della banca rispetto alla propria pretesa. Anche nella sua e-mail del 23 aprile 2013 (doc. CC) egli non accenna alla questione del consolidamento, come non vi allude neppure

l'amministratore delegato PI 1 nell'estratto della deposizione menzionato nell'appello (a pag. 74). 5.6 Afferma l'appellante che la banca era "perfettamente coperta per l'intero importo" (pur ammettendo di aver consegnato cartelle ipotecarie per fr. 500'000.– in luogo dei fr. 600'000.– previsti), tenuto conto delle otto cartelle ipotecarie già in suo possesso, dei cinque appartamenti in quel momento in proprietà della banca per un valore di mercato di fr. 4'430'000.– e dello scritto 19 aprile 2013 di PI 2 (doc. CC), che si era impegnato a far confluire alla banca fr. 2'100'000.–. La mancata emissione di due cartelle ipotecarie di fr. 300'000.– ognuna non avrebbe ostato a suo dire al consolidamento (appello, n. 22, pagg. 64-70). 5.6.1 Le scarse allegazioni dell'appellante non permettono di farsi un quadro chiaro e completo della situazione. Ad ogni modo, essa ammette di non aver prestato le garanzie pattuite né di aver fatto cancellare l'ipoteca legale degli artigiani di fr. 120'000.–. Che vertano su importi (relativamente) contenuti rispetto al credito complessivo non sopprime l'inadempimento. Dà anzi da pensare sulla capacità dell'appellante di far fronte ai propri impegni. 5.6.2 A prescindere dal fatto che le quattro cartelle ipotecarie (gravanti fondi già gravati dai titoli forniti in precedenza) invocate dall'appellante (doc. FF) garantivano crediti per fr. 500'000.– nominali anziché per i fr. 600'000.– che avrebbero dovuto garantire le due cartelle di fr. 300'000.– pattuite (doc. L), esse sono state consegnate solo nel 2011, ovvero dopo la riduzione del limite di credito incriminata, che risale al 2 settembre 2009 (doc. M). Non sono pertanto idonee a far apparire la riduzione della linea di credito come illegittima. Non lo sono neppure le otto cartelle ipotecarie citate a pagg. 67-68 dell'appello, dal momento che erano quelle pattuite nella "Sicherübereignung" firmata il 20 aprile 2007 (doc. L). Non possono pertanto compensare le mancanti due cartelle ipotecarie di fr. 300'000.–. 5.6.3 Che l'appellante fosse proprietario di cinque appartamenti il cui valore di mercato ammontava a fr. 4'430'000.– (appello, pag. 68) è poi un'allegazione non dimostrata – non basta al riguardo un prospetto pubblicitario allestito dalla stessa AP 1 (doc. Y) – che, comunque sia, non spiega perché la banca dovrebbe considerarsi garantita siccome l'appellante non le ha conferito i diritti di pegno pattuiti (per ipotesi sugli appartamenti in questione, ma la motivazione approssimativa dell'appello non permette di capirlo). 5.6.4 Anche la proposta 19 aprile 2013 di PI 2 volta a far confluire alla banca fr. 2'100'000.– (doc. CC), che a dire dell'appellante, senz'altra spiegazione, avrebbe generato a favore della AO 1 coperture supplementari di fr. 75'000.– (pag. 68), risulta tardiva quale contestazione della riduzione del limite di credito del 2009, per tacere dell'assenza d'indicazione sulla reale capacità di PI 2 di adempiere quanto proposto. 5.6.5 In queste circostanze si avvera senza rilievo la censura dell'appellante secondo cui la riduzione della linea di credito poggerebbe su una scorretta valutazione dei fondi dati in pegno da parte della banca (appello, n. 25 pagg. 75-80). Come risulta chiaramente dallo scritto del 2 settembre 2009 (doc. M), il motivo della riduzione è la mancata consegna delle due cartelle ipotecarie di ognuna fr. 300'000.–. 5.6.6 Ne consegue che l'appellante non ha dimostrato l'illegittimità della riduzione della linea di credito del 2009. Senza contare ch'essa non ha provato di aver contestato gli estratti conto ricevuti dalla banca, che, come giustamente rilevato dal Pretore aggiunto (al consid. 15), indicavano gli interessi applicati e pertanto la riduzione operata (v. al riguardo sopra consid. 5.5.3-5.5.4 e sotto consid. 6.2). 5.7 In virtù dell'art. 82 CO, la banca era pertanto legittimata a rifiutare il consolidamento del credito di costruzione già sulla base dell'art. 4 cpv. 5 del contratto. Può quindi essere lasciata aperta la questione della legittimità di clausole contrattuali che, come l'art. 2.9 CG a dire dell'appellante (con riferimento alla DTF 135 III 1 consid. 2.5), consentono a una parte di modificare unilateralmente elementi essenziali del contratto. Non è nemmeno necessario

esaminare se la costruzione effettivamente è terminata (ciò che la banca mette in dubbio sulla scorta della testimonianza di PI 2 del 17 dicembre 2019, act. VIII pag. 8). Del resto, fosse anche oggettivamente inusuale, l'art. 2.9 CG non lo è dal profilo soggettivo (sotto consid. 6.6). 6. L'AP 1 ritiene inusuali anche gli art. 2.11 e 2.17 CG, sostanzialmente per le stesse ragioni fatte valere per l'art. 2.9, in particolare perché conferirebbero alla banca un eccessivo e sproporzionato potere discrezionale a pregiudizio suo su elementi essenziali del contratto (appello, pagg. 40-41, 43-44, 46-47, 50, 53, 55). Con riferimento all'art. 2.11, l'appellante precisa che "una clausola che prevedrebbe la fatturazione di commissioni per tutta la durata della relazione giuridica, quindi ben oltre la data di fine lavori stravolgerebbe il senso dello stesso accordo giuridico, sottoscritto dalle parti. Oltre a rappresentare una disposizione assolutamente estranea al settore in questione" (appello, pag. 50). Riguardo all'art. 2.17, l'appellante afferma che i tassi di interessi previsti "sono pure ampiamente superiori rispetto alla media delle condizioni del mercato attuale e quindi palesemente estranei in siffatte ordinarie relazioni giuridiche", o, ancora, "assolutamente non conform [i] alle condizioni di mercato", perché "è fatto notorio che nel corso degli anni, il tasso ipotecario è costantemente diminuito e che dal primo trimestre del 2008 al primo trimestre del 2012 coincidesse con l'1.5 e, a far tempo dal secondo semestre del 2012, con addirittura l'1%" (appello, pag. 43-44), o, ancora, vigendo "una prassi finanziaria, da tutti conosciuta, ove di certo eventuali interessi di mora [...] non raggiungono l'8%, né tantomeno il 10% fatturato da AO 1. Bensì, percentuali decisamente inferiori" (appello, pag. 53). Più in generale, su entrambe le clausole, l'appellante parla di "pattuizioni che esulano dall'ordinario, secondo senso comune (` Gesunder Menschenverstand `)" (appello, n. 14 pag. 41). 6.1 L'art. 2.11 CG enuncia che la banca ha il diritto di ridurre o aumentare i rispettivi tassi per interessi e/o commissioni in qualsiasi momento e senza osservare un termine di preavviso. La banca si riserva il diritto di modificare in qualsiasi momento le date per il pagamento degli interessi e/o delle commissioni e/o di ridefinirne il numero ("Die Bank ist berechtigt, die jeweiligen Sätze für Zins und/oder Kommission jederzeit und ohne Einhaltung einer Frist zu ermässigen oder zu erhöhen. Die Bank behält sich das Recht vor, die Termine für die Zahlung von Zins und/oder Kommission jederzeit anders festzulegen und/oder deren Anzahl neu zu bestimmen"). Mentre l'art. 2.17 dispone che in caso di mancato pagamento degli interessi e/o delle commissioni alla scadenza pattuita, il mutuatario deve alla banca un interesse annuo di mora in contanti non superiore al 10% (ma) almeno del 5% sul pagamento non effettuato nei termini ("Werden Zins- und/oder Kommissionszahlungen nicht am jeweils vereinbarten Verfalltag bezahlt, so schuldet der Kreditnehmer der Bank einen jährlichen Verzugszins in bar von maximal 10% mindestens 5%, auf die nicht rechtzeitig geleistete Zahlung"). 6.2 Ebbene, gli art. 2.11 e 2.17 CG non sono ambigui o generici, bensì chiari e d'immediata comprensione per chiunque. Il carattere variabile del tasso degli interessi è menzionato sul contratto (art. 4). Nella sua assolutezza, l'art. 2.11 potrebbe invero apparire problematico. Nel caso concreto, tuttavia, il tasso d'interesse risulta essere rimasto sempre del 3% fino al limite di credito e le commissioni dello 0.250% (v. gli estratti conto del 31 marzo 2008 [doc. S], 31 dicembre 2012 [doc. KK], 30 giugno 2013 [doc. LL] o 30 settembre 2017 [doc. II]). Il tasso d'interesse di mora del 10% è conforme all'art. 2.17 ed è anche indicato sui tre ultimi estratti conto citati, che l'appellante non risulta avere contestato prima dell'avvio dell'esecuzione. Al riguardo le testimonianze di PI 1 e PI 2, come lo scritto 19 aprile 2013 di quest'ultimo (doc. CC) non si riferiscono a tali estratti (v. sopra consid. 5.5.4). In assenza di contestazione entro le quattro settimane menzionate sugli estratti conto, essi devono reputarsi implicitamente accettati e i

nuovi saldi presumersi avere un effetto novativo sui precedenti debiti (art. 117 cpv. 2 CO; DTF 130 III 697 consid. 2.2.2). L'appellante ha così rinunciato a sollevare eccezioni e obiezioni note (DTF 104 II 190 consid. 3/a, 127 III 150 consid. 2/b), segnatamente la pretesa abusività dei tassi d'interesse e di commissione, siccome non fa valere che il riconoscimento implicito dei saldi sia macchiato da un vizio di volontà e comunque sia non dimostra che sia il caso (v. sentenza del Tribunale federale 4A_ 448/2012 del 7 gennaio 2013 consid. 2.3 e 4A_46/2009 del 1° aprile 2009 consid. 2.2; Loacker in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7 a ed. 2020, n. 12-17 ad art. 117 CO). 6.3 L'appellante – sia detto per abbondanza – non ha del resto provato che i tassi d'interesse e delle commissioni siano sproporzionati rispetto a quelli del mercato dei crediti di costruzione al momento della conclusione del terzo contratto nel 2007. Il riferimento al tasso d'interesse ipotecario è inconferente, perché riguarda crediti di altro tipo. Vale anche per il tasso d'interesse a partire (“ab”) dallo 0% pubblicizzato dalla AO 1 con il volantino del 2015 prodotto dall'appellante (doc. GG), emesso otto anni dopo la sottoscrizione del contratto di credito (e delle CG). Non si trattava del resto di un'offerta vincolante e non sono indicate le condizioni per poterne approfittare, in particolare se si applicano anche ai contratti di credito di costruzione già conclusi. 6.4 L'AP 1 rimprovera poi al Pretore aggiunto di non aver preso posizione sulle sue censure relative al fatto che la banca ha continuato a addebitare commissioni sul credito anche dopo che la costruzione era terminata, mentre non aveva più alcun onere di controllo dell'impiego dei fondi versati conformemente alle pattuizioni (appello, pagg. 20, 48-51 e 72). Anche su questo punto l'appellante non ha contestato tempestivamente gli estratti conto, sicché si presume ch'essa abbia rinunciato (anche) a tale eccezione, già esistente al momento in cui ha ricevuto gli estratti (v. sopra consid. 6.2). Il primo giudice non aveva dunque alcun motivo di esaminarla (v. anche i consid. 10 e 15 i.f.). Va del resto osservato che il contratto di credito di costruzione non prevedeva la cessazione dell'obbligo di versare le commissioni al termine dei lavori e che l'appellante non ha dimostrato di averlo disdetto già nel 2008. Anche nel merito la censura non regge. 6.5 In conclusione, a parte il fatto che l'appellante non ha dimostrato il carattere oggettivamente inusuale degli art. 2.11 e 2.17 CG, ad ogni modo la questione è senza interesse per l'esito dell'appello, siccome l'AP 1 è stata regolarmente informata sugli interessi e le commissioni prelevati dalla banca attraverso rendiconto che non ha contestato prima dell'avvio dell'esecuzione. 6.6 In simili condizioni, diventa inutile verificare se gli art. 2.11 e 2.17 CG sono inusuali dal profilo soggettivo. Comunque sia, l'appellante non può seriamente pretendere di essere debole o inesperta nel senso inteso dalla giurisprudenza (sopra consid. 5.3), in particolare per quanto attiene alle “relazioni commerciali con Istituti finanziari”, allorquando opera da più di quarant'anni anche nel campo immobiliare (secondo il Registro di commercio è stata costituita il 21 aprile 1980 e ha come scopo, da sempre, tra l'altro, l'acquisto, la vendita, l'affitto e la locazione di fondi), in cui notoriamente il finanziamento è molto spesso fornito da banche, oltretutto tenendo conto ch'essa si autodefinisce quale “operatrice di esperienza e di competenza nel settore specifico” (sentenza impugnata, consid. 8 pag.12). Che tutto venga seguito da una sola persona – l'amministratore delegato PI 1 – senza formazione particolare né “un'apposita equipe di specialisti che sono atti a trattare gli aspetti economici” (appello, pag. 61) non le giova, giacché avrebbe dovuto semmai chiedere la necessaria consulenza prima di lanciarsi in un progetto immobiliare milionario. Non dimostra del resto che la sua asserita inesperienza fosse riconoscibile dalla banca al momento della stipulazione dei contratti di credito. 7. In merito agli interessi di mora del 10% previsti dall'art. 2.17 CG, l'AP 1 “si è

persino interrogata” sull’applicazione “analogica” dell’art. 21 cpv. 1 CO “ai vantaggi pecuniari in manifesta sproporzione economica” tratti dalla banca rispetto alla propria prestazione contrattuale, “abusando dell’inesperienza di controparte (appello, pag. 57). Ammette però che avrebbe potuto rivolgersi a un altro istituto finanziario, ma sostiene di non averlo fatto convinta della possibilità di consolidamento del credito di costruzione alla fine dei lavori (appello, pagg 58 e 34). 7.1 A parte la sua dubbia ricevibilità, l’interrogativo risulta senza rilievo dal momento che il mancato consolidamento non ha la sua fonte nelle condizioni generali del contratto, bensì nell’inadempimento degli obblighi assunti dall’appellante. 7.2 D’altronde, com’è noto, una lesione va segnalata entro un anno dalla conclusione del contratto (art. 21 cpv. 2 CO). La censura è pertanto ampiamente tardiva, giacché l’appellante se n’è prevalsa la prima volta negli allegati di prima istanza (la causa è pendente dal 24 maggio 2017), mentre l’anno per segnalare la lesione è decorso, al più tardi, il 2 settembre 2010 (il terzo contratto di credito è stato concluso il 2 settembre 2009). 8 L’AP 1 ripropone anche la censura secondo cui gli art. 2.9, 2.11 e 2.17 CG sarebbero abusivi in virtù dell’art. 8 LCSl (appello, pagg. 58-59), senza tuttavia spiegare perché – come rilevato dal primo giudice – il fatto di non essere un “consumatore” nel senso della legge ne giustificherebbe l’applicazione. La doglianza è pertanto inammissibile, oltre che infondata, la dottrina escludendo dal novero dei “consumatori” le persone giuridiche, qual è ovviamente l’appellante (Probst , op. cit., n. 287 ad art. 8; Pascal Pichonnaz , Quelques nouveautés liées aux contrats de consommation in: La pratique contractuelle – Symposium en droit des contrats, n. 4 2015, pagg. 47-48). 9. L’AP 1 lamenta ancora il mancato aiuto della AO 1 nella vendita di alcune PPP costituite sulla particella n. _____ RFD _____, e, anzi, la condotta ostruzionistica che l’appellata avrebbe tenuto nei suoi confronti e che l’avrebbe perciò ostacolata nella vendita di una PPP (la n. _____5). Lascia intendere che tale condotta le abbia impedito di estinguere, almeno parzialmente, il proprio debito, vedendosi così addebitare commissioni e interessi su una somma (dovuta) maggiore, e quindi a loro volta maggiorati. Anche a tal proposito, l’appellante si duole dell’assenza di una presa di posizione del Pretore aggiunto (appello, pagg. 22 ad 4, 71 ad 23 e 80-83 ad 25). 9.1 Non si evince tuttavia dal contratto di credito di costruzione alcun dovere della banca di aiutare la cliente a vendere le PPP. L’appellante non cita d’altronde un’altra fonte a sostegno di un simile obbligo. La sua censura era quindi priva di ogni rilevanza, tanto da non meritarsi una risposta. 9.2 Neppure l’appellante spiega perché la banca sarebbe stata tenuta ad accettare l’offerta dell’avv. _____ (doc. BB) o quella di PI 2 (doc. CC) – peraltro nemmeno riportata né nell’appello né nell’email del 19 aprile 2013 – consegnando le sue garanzie sulla PPP n. _____5 (appartamento n. 12) senza ricevere fr. 600'000.– o fr. 700'000.– del prezzo di vendita. L’appellante pare del resto dimenticare che se i pegni della banca erano di soli fr. 305'000.– nominali, ciò era dovuto al fatto ch’essa non aveva consegnato la cartella di quarto rango di fr. 300'000.– (v. doc. L e sopra ad B) e che l’ipoteca legale di fr. 25'000.– non poteva ledere tali garanzie (v. sopra consid. 5.5.2). L’AP 1 non trae del resto conseguenze precise dalla sua censura, che nella limitata misura in cui è comprensibile – e quindi ricevibile – risulta infondata. 10. Infine, l’appellante non può illudersi che i giudici sprechino tempo a rispondere a doglianze insostenibili come quella fondata sulla sentenza 29 settembre 2015 del Zivilgericht di Basilea-Città (doc. Q e appello ad 28), emessa in una procedura sommaria (di tutela giurisdizionale nei casi manifesti), in cui il tribunale non si è pronunciato sull’eventuale obbligo di consolidamento, né pertanto sulla pretesa della banca per interessi e commissioni, in quanto di non manifesta soluzione giusta l’art. 257 CPC (consid. 2.2.3.2).

Che poi un argomento della controparte sia stato respinto dal Pretore aggiunto non dimostra ancora la sua malafede. Fosse così, l'appellante dovrebbe interrogarsi sulla propria buona fede alla luce della reiezione di tutte le sue censure in prima come in seconda sede. 11. La tassa del presente giudizio, stabilita in virtù dei combinati art. 7 cpv. 1 e 13 LTG (RL 178.200), come le ripetibili, determinate in virtù dell'art. 11 cpv. 1 e 2 lett. a RTar (RL 178.310) per il rinvio del l'art. 96 CPC, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). 12. Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 1'297'756.24, supera senz'altro la soglia di fr. 30'000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, pronuncia: 1. L'appello è respinto e la decisione impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 40'000.– relative al presente giudizio, già anticipate dall'appellante, sono poste a suo carico. Essa rifonderà alla AO 1 fr. 25'000.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv. PA 1, _____, _____, _____; – avv. PA 2, _____, _____, _____. Comunicazione alla Pretura della Giurisdizione di Locarno-Città. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. a LTF) al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione (art. 100 cpv. 1 LTF). Il termine di ricorso è sospeso durante le ferie giudiziarie (art. 46 cpv. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.