

Il Caso.it, Sez. Giurisprudenza, 13581 - pubb. 29/10/2015

Tribunale Bari 19 ottobre 2015 - - .

Mutuo – Usura – Verifica usurarietà del tasso – Commissione di estinzione anticipata – Interessi Moratori

Mutuo – Usura – Commissione di estinzione anticipata – Condizioni contrattuali – Momento di pattuizione

Mutuo – Usura – Cumulo interessi moratori commissione estinzione anticipata – Risoluzione inadempimento mutuatario

Ai fini della verifica della usurarietà del tasso convenuto nel contratto di mutuo deve tenersi conto non solo del tasso di interessi convenuto ma anche di tutti gli altri costi previsti in contratto, sia quelli certi (spese di istruttoria, assicurazione immobile concesso in garanzia ecc.) che quelli eventuali quali possono essere gli interessi moratori e la commissione per estinzione anticipata. (Andrea D'Agosto) (riproduzione riservata)

Sebbene la commissione di estinzione anticipata sia determinata in misura percentuale sul capitale residuo ai fini dell'accertamento dell'usurarietà del mutuo il calcolo deve essere operato con riferimento al capitale concesso a mutuo dovendosi aver riguardo al momento in cui le condizioni contrattuali del mutuo vengono pattuite, così come prescrive la legge, considerato che in ipotesi ben può accadere che l'estinzione anticipata venga richiesta a distanza di qualche giorno. (Andrea D'Agosto) (riproduzione riservata)

La necessità di cumulare gli interessi moratori con la commissione di estinzione anticipata appare evidente nel caso in cui tale commissione per contratto è dovuta anche in caso di risoluzione per inadempimento del mutuatario. (Andrea D'Agosto) (riproduzione riservata)

Segnalazione dell'Avv. Andrea D'Agosto

[Il testo integrale](#)

Il G.E.

A scioglimento della riserva fatta all'udienza del 25.9.15.

Osserva

La richiesta di sospensione dell'esecuzione n°1127/14 proposta dalla società opponente è fondata e va accolta atteso che ai fini dell'accertamento dell'usurarietà del tasso applicato al mutuo in esame deve tenersi conto anche della commissione (o penale) per estinzione anticipata del credito (determinato nella misura dell'1.50%) alla stregua di quanto previsto dall'art. 1, V co. L.108/96 a tenore del quale " per la determinazione del tasso di interesse usurario si tiene conto delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito". La Corte di Cassazione con la nota sentenza n°350/13 ha stabilito che "ai fini dell'applicazione dell'art. 644 del codice penale e dell'art. 1815, secondo comma, del codice civile, si intendono usurari gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, a qualunque titolo, quindi anche a titolo di interessi moratori".

Ne consegue che ai fini della verifica della usurarietà del tasso convenuto nel contratto di mutuo deve tenersi conto non solo del tasso di interessi convenuto ma anche di tutti gli altri costi previsti in contratto, sia quelli certi (come le spese di istruttoria e quelle per l'assicurazione dell'immobile o degli immobili concessi in garanzia) che quelli eventuali quali possono essere gli interessi moratori (dovuti in caso di inadempimento nel pagamento delle rate di mutuo) e la commissione per estinzione anticipata.

Per quanto attiene poi a quest'ultima commissione deve rilevarsi che sebbene sia determinata in misura percentuale sul capitale residuo ai fini dell'accertamento dell'usurarietà del mutuo il calcolo deve essere operato con riferimento al capitale concesso a mutuo dovendosi aver riguardo al momento in cui le condizioni contrattuali del mutuo vengono pattuite, così come prescrive la legge, considerato anche che in ipotesi ben può accadere che l'estinzione anticipata venga richiesta a distanza di qualche giorno.

La necessità di cumulare gli interessi moratori con la commissione di estinzione anticipata appare vieppiù evidente nel caso di specie in cui tale commissione per contratto è dovuta anche in caso di risoluzione per inadempimento del mutuatario.

Alla stregua di tali considerazioni deve dunque sospendersi la procedura esecutiva considerato che: il tasso convenuto (dato dalla sommatoria del tasso convenzionale, di quello di mora delle spese di istruttoria e di assicurazione nonché dell'1,50% per estinzione anticipata) è superiore al tasso-soglia determinato all'epoca in cui fu stipulato il contratto in esame con conseguente gratuità del mutuo; ne consegue che alla data in cui è stato intimato il precetto l'opponente aveva pagato una somma superiore a quella dovuta per le rate scadute della sola sorte capitale sicché il credito azionato in via esecutiva è privo del requisito dell'esigibilità atteso che la Banca opposta non poteva avvalersi della clausola risolutiva espressa non essendosi verificato alcun inadempimento dell'opposta al pagamento di quanto dovuto fino a quel momento per sorte capitale. Considerato che sulle questioni esaminate vi è ancora incertezza in giurisprudenza, sussistono giusti motivi per compensare le spese giudiziali.

P.Q.M.

Il Tribunale sospende la procedura esecutiva sopra indicata; assegna il termine di giorni sessanta dalla comunicazione della presente ordinanza per l'inizio del giudizio di merito; spese compensate.

Bari 5.10.15

Il G.E.

IL CASO.it

Deposito in cancelleria
Ed. 18/10/2015
Data di deposito