

di **Flavia Buccilli**

PESCARA

Il tribunale: mutui a rischio usura

La banca risarcisca

Sentenza dei giudici civili: «Il cliente non deve più pagare gli interessi per il prestito in caso di estinzione anticipata»

Arriva dal tribunale di Pescara, in composizione collegiale, un pronunciamento di portata straordinaria per quanto riguarda l'usura bancaria. Se fino a oggi nei Palazzi di giustizia ci si è sempre occupati degli interessi corrispettivi e di mora, questa volta un contratto di finanziamento fondiario è finito all'attenzione dei giudici in relazione all'estinzione anticipata, i cui costi istruttori sono risultati talmente alti da far salire il Taeg alle stelle, tanto da risultare usurario.

Un caso che potrebbe essere tutt'altro che unico e isolato, anzi appare impossibile che un mutuo non ricada in un'ipotesi del genere, perché calcolando il Taeg di un qualsiasi contratto di finanziamento in relazione alla clausola per l'estinzione anticipata alla prima rata di ammortamento ci si rende conto che i costi applicati dalle banche sono talmente alti da far lievitare il tasso in maniera spropositata, sconfiggendo nell'usura. E questo avviene perché una serie di voci

quali spese di istruttoria, polizze assicurative e spese di intermediazione, non vengono ridotte se l'estinzione avviene in un tempo ristretto. Ravvisandosi l'usura, il mutuo diventa gratuito, gli interessi non sono più dovuti. A portare a casa questa sentenza è stato l'avvocato pescarese **Dario Nardone** (coadiuvato per il profilo tecnico dal commercialista Fabrizio Cappelluti) che si è occupato dell'opposizione all'esecuti-

ività di un contratto di finanziamento fondiario inserendo tra i motivi dell'opposizione anche l'usura del contratto stesso nella clausola dell'estinzione anticipata.

Proprio Nardone spiega, attraverso il suo sito internet (www.studiolegalenardone.it), che la decisione è «meritevole di attenzione» perché «costituisce il primo arresto giurisprudenziale che riconosce la commissione del reato per co-

sti avulsi dagli interessi ai quali, tradizionalmente, l'usura è legata». Il collegio, si legge online, ha stabilito che deve sottostare al vaglio della normativa anti-usura qualsiasi altro costo che il cliente ha promesso di pagare connesso al finanziamento (escluse imposte e tasse) e quindi anche quanto pattuito per l'estinzione anticipata. E' sufficiente poi che ci sia la sola promessa di pagare costi usurari, nel senso che

L'avvocato **Dario Nardone**

riario, prosegue Nardone. Quando il costo potenziale dell'estinzione anticipata si rivela usurario, il cliente è tenuto alla restituzione della sola somma ricevuta a prestito e non deve più pagare gli interessi del finanziamento, come stabilito dalla Cassazione nel 2013. La decisione del 21 novembre, commenta Nardone, «segna un passo particolarmente rilevante a tutela della clientela bancaria: considerando che il Taeg deve comprendere tutti i costi accessori del credito è ben difficile che il costo dell'estinzione anticipata, alla scadenza della prima rata di preammortamento, sia contenuto al di sotto del tasso soglia usurario».

l'estinzione anticipata non deve essere richiesta effettivamente, ma serve solo che sia stata stipulata la relativa clausola. E proprio perché deve ricorrere la sola potenzialità che il costo usurario si verifichi sulla scorta del contratto, è lecito calcolare il Taeg del finanziamento ipotizzando che il cliente voglia estinguerlo già alla scadenza della prima rata di preammortamento, per verificare se il costo da pagare è usu-

La sentenza sembra interessante una platea vastissima. Quindi, che fare? Come prima cosa ci si dovrebbe rivolgere a un esperto, magari un commercialista, per valutare il proprio mutuo e poi, laddove si ravvisi l'usura, con una lettera di contestazione si dovrebbe far sapere alla banca di non essere nelle condizioni di versare interessi.