# Tribunale di Chieti, sentenza n 58 del 4 febbraio 2022, Est. Nicola Valletta – Il compenso per l'estinzione anticipata, seppure eventuale, rileva ai fini usura essendo pattuito per la rimodulazione dei tempi di attuazione del rapporto; in caso di acclarata usurarietà pattizia, consegue la gratuità del mutuo

Tribunale di Chieti, sentenza n. 58 del 4 febbraio 2022, Est. Valletta

Il compenso per l'estinzione anticipata, seppure eventuale, rileva ai fini usura essendo pattuito per la rimodulazione dei tempi di attuazione del rapporto; in caso di acclarata usurarietà pattizia, consegue la gratuità del mutuo

**Massime Avv. Dario Nardone**

Con la pattuizione della commissione di estinzione anticipata, le parti hanno stabilito il costo dell'esercizio della facoltà -ovviamente per il mutuatario- della estinzione anticipata, il che implica anche la necessità di dare attenzione alla soglia usuraria, sull'assunto che non è affatto rilevante che si tratti di un costo solo eventuale non essendo nemmeno conferente discernere se si tratti di veri e propri interessi.

Ciò che rileva è che indubbiamente consista in un costo legato all'erogazione del credito, atteso che, in sede di accordo, le parti stabiliscono quale sarà il costo complessivo del credito stesso, sia per ipotesi fisiologiche del rapporto (gli interessi corrispettivi) sia per ipotesi di patologia del rapporto (la mora del debitore e i relativi interessi) sia per ipotesi -non patologiche- di consentita rimodulazione dei tempi di attuazione del rapporto stesso.

Né vale obiettare che la stessa matematica implichi di fatto un pressoché certo superamento della soglia usuraria per l'ipotesi di repentino esercizio della facoltà di estinzione anticipata: è infatti banale osservare che, per evitare detta condizione, sia sufficiente che la facoltà di estinzione anticipata non sia nel contratto consentita nel periodo "de quo", sì da tutelare anche le legittime aspettative della banca; in caso contrario si rientra nella fattispecie per cui al momento della stipulazione del contratto il mutuatario ha acconsentito a un costo legato all'erogazione del credito, con promessa di pagamento di somma in eccedenza alla soglia usuraria.

Tanto premesso, avendo il CTU verificato - in un contesto di pattuizione di interessi corrispettivi e moratori entro la soglia usuraria - che all'atto della stipula si è convenuto un costo complessivo del credito (comprensivo quindi della spesa per estinzione anticipata) eccedente la soglia usuraria fino

alla undicesima rata, il mutuo va dichiarato gratuito.