



COLLEGIO DI BOLOGNA

composto dai signori:

(BO) MARINARI	Presidente
(BO) LOMBARDI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(BO) BULLO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(BO) MIRABELLI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(BO) CAPILLI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore LORENZA BULLO

Seduta del 17/10/2023

FATTO

Parte ricorrente espone quanto segue:

- di aver stipulato in data 27.7.2017 con l'intermediario resistente un mutuo ipotecario per un importo di 112.000,00 euro da estinguere in 30 anni;
- di aver estinto anticipatamente il suddetto mutuo dopo la rata n. 68;
- l'intermediario, con nota del 12.05.2023 ed in riscontro a diversi reclami inoltrati, comunicava la sussistenza di un debito residuo di € 929,00 nonché l'inapplicabilità della sentenza cd. Lexitor al rapporto *de quo*, trattandosi di mutuo ipotecario.

La richiesta all'Arbitro, vista l'infruttuosità del reclamo, è quella di condanna dell'intermediario alla restituzione dell'importo di € 981,44, ottenuto applicando il criterio *pro rata temporis* alle voci relative alle commissioni di istruttoria (€ 900,00) ed alle spese di perizia (€ 310,00).

L'intermediario resistente contro deduce quanto segue:



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

- il mutuo in parola è stato estinto con la scrittura contabile effettuata in data 07/06/2023 con valuta 30/05/2023, ovvero successivamente alla presentazione sia del reclamo propedeutico al ricorso che del ricorso stesso;
- in data 11/04/2023, la cliente disponeva di sua iniziativa un bonifico di importo pari ad € 13.031,84 con la causale “n.*** est tot”; tale bonifico veniva imputato a parziale abbattimento del debito in essere, in quanto, a quella data, l’importo dovuto per l’integrale estinzione del rapporto era pari ad € 13.963,88;
- solo in data 30/05/2023, la ricorrente provvedeva a disporre due ulteriori bonifici di € 882,15 ed € 45,00 che, correttamente imputati sul rapporto, ne consentivano l’integrale estinzione, con contestuale giro a perdita a nostro carico degli interessi di mora di € 3,39 nel frattempo maturati;
- alla data del ricorso, la cliente non aveva alcuna legittimazione a richiedere alcunché, non essendo ancora intervenuta l’estinzione integrale del debito;
- nel merito, l’importo posto a base del calcolo del rateo risulta erroneamente determinato poiché le spese di perizia sono state sostenute per € 211,06 e non per € 310,00;
- per quanto concerne la richiesta di rimborso dei costi di parte ricorrente, il consolidato orientamento di tutti i collegi ABF esclude la rimborsabilità dei ratei relativi a commissioni di natura *up-front* applicati ai contratti di credito immobiliare, così come confermato anche dalla sentenza del 09/02/2023 assunta dalla Corte di Giustizia dell’Unione Europea nella causa C-555/21.

Seguono repliche e controrepliche, a seguito delle quali, da un lato, parte ricorrente conferma la quantificazione effettuata dall’intermediario in punto di spese di perizia ammontanti ad euro 211,06 anziché 310,00 e diminuisce di conseguenza l’importo richiesto a restituzione confermando per il resto la sua domanda, dall’altro l’intermediario resistente conclude ribadendo invece la propria richiesta al Collegio di una declaratoria di rigetto del ricorso per infondatezza dello stesso.

DIRITTO

Parte ricorrente chiede il rimborso *pro-quota* delle spese di istruttoria (€ 900,00) e perizia (€ 211,06), entrambe di natura *up front*, non godute a seguito di estinzione anticipata del mutuo ipotecario.

Dalla documentazione in atti risulta che:

- il contratto di mutuo ipotecario è stato stipulato il 26/07/2017, per un importo pari a euro 112.000,00, da rimborsare in 360 rate;
- le commissioni di istruttoria sostenute sono state pari a € 900,00, mentre le spese di perizia tecnica sono state pari a € 211,06;
- in data 11/04/2023, dopo il pagamento della 68° rata, la ricorrente ha disposto un bonifico di importo pari ad € 13.031,84 con la causale “n.***est tot”, importo che però non era idoneo ad estinguere integralmente il finanziamento e veniva pertanto imputato a parziale abbattimento del debito in essere, come risulta dal piano di ammortamento



prodotto;

- indi la ricorrente provvedeva a disporre due ulteriori bonifici di € 882,15 ed € 45,00 che consentivano l'integrale estinzione del debito ipotecario e l'intermediario rilasciava la corrispondente quietanza di estinzione del mutuo *de quo* con impegno alla cancellazione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 40bis TUB.

In merito alla richiesta di rimborso *pro-quota* delle spese *up front* stante l'estinzione anticipata del mutuo va preliminarmente ricordato che, per i contratti di mutuo come quello in esame rientranti nel c.d. "credito immobiliare ai consumatori", le conseguenze del rimborso anticipato sono disciplinate *dall'art. 120-quaterdecies 1 TUB*; detto articolo prevede che il consumatore possa "rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore e *ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto*".

Tale disposizione è stata introdotta dall'art. 11-octies, comma 1, lett. a) del D.L. n. 73/2021, convertito, con modificazioni, con la L. 23 luglio 2021, n. 106, che ha modificato il citato Capo I-bis del Titolo VI del TUB, eliminando dall'art. 120-noviesdecies il richiamo all'art. 125-sexies, riguardante, com'è noto, l'estinzione anticipata dei contratti rientranti nel credito ai consumatori.

Detto articolo *120-quaterdecies 1* è stato inserito nel Capo I bis del Titolo VI del TUB, rubricato Credito immobiliare ai consumatori, a sua volta introdotto nel TUB dal D.Lgs. n. 72/2016, di recepimento della *Mortgage Credit Directive* (Direttiva 2014/17/UE). Le disposizioni transitorie del citato D.Lgs. n. 72/2016 (art. 3) disciplinano l'applicabilità *ratione temporis* delle disposizioni introdotte dal provvedimento nei termini che seguono: "1. Salvo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, *le disposizioni del presente decreto si applicano a partire dal 1° luglio 2016 e ai contratti di credito sottoscritti successivamente a tale data. Ai contratti sottoscritti anteriormente continuano ad applicarsi le disposizioni vigenti nel giorno di entrata in vigore del presente decreto legislativo.*".

La specifica disciplina contenuta nell'art. 120-quaterdecies 1 TUB si applica, dunque, ai contratti di credito immobiliare *sottoscritti successivamente alla data del 1° luglio 2016* e tale è il contratto in esame sottoscritto il 26/7/2017: la fattispecie in esame è dunque disciplinata dall'art. *120-quaterdecies 1 TUB* il quale (a differenza dell'art. 125sexies oggi non più richiamato dall'art. 120-noviesdecies), prevede il diritto del consumatore *ad una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto* in tal modo consentendo la non rimborsabilità dei costi c.d. *up front* che non riguardano la vita residua del contratto.

E' da ritenersi pertanto esclusa la rimborsabilità dei ratei relativi a commissioni di natura *up-front* applicati ai contratti di credito immobiliare.

Detta normativa nazionale risulta invero pienamente conforme alla normativa di fonte europea come confermato anche dalla recente sentenza della Corte di Giustizia UE del 9 febbraio 2023 – causa C-555/21 la quale ha statuito che la normativa nazionale può legittimamente prevedere il rimborso *pro-quota* dei soli costi *recurring*, senza alcun diritto restitutorio in ordine ai costi cosiddetti *up front*, cioè non correlati alla durata del contratto (es. spese per la perizia, spese di istruttoria), enunciando il seguente principio di diritto: "L'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del regolamento (UE) n. 1093/2010, deve essere interpretato nel senso che esso non osta a



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

una normativa nazionale che prevede che il diritto del consumatore alla riduzione del costo totale del credito, in caso di rimborso anticipato del medesimo, includa soltanto gli interessi e i costi dipendenti dalla durata del credito”.

La Corte lussemburghese ha ragionato in virtù dell'intera disciplina della Direttiva UE 2014/17, la quale vuole assicurare ai consumatori un elevato livello di protezione, scongiurando abusi da parte degli enti creditizi.

La portata della nozione di “*riduzione del costo totale del credito al consumatore*” deve tener conto delle specificità dei contratti di credito relativi a beni immobili residenziali (cfr. Considerando 22 Direttiva UE 2014/17). Infatti, la disciplina sui contratti con i consumatori aventi ad oggetto beni immobili prevede che “*il creditore o, se del caso, l'intermediario del credito o il rappresentante designato sono tenuti a fornire al consumatore informazioni precontrattuali mediante il PIES di cui all'allegato II a tale direttiva. Tale prospetto prevede una ripartizione delle spese che il consumatore deve pagare in funzione del loro carattere ricorrente o meno*”. Dunque, “*una siffatta ripartizione regolamentata dei costi posti a carico del consumatore riduce sensibilmente il margine di manovra di cui dispongono gli enti creditizi nella loro fatturazione e nella loro organizzazione interna e consente, sia al consumatore che al giudice nazionale, di verificare se un tipo di costo è oggettivamente connesso alla durata del contratto*”.

Ne deriva che il rischio di comportamento abusivo del creditore “*non può giustificare l'inclusione dei costi indipendenti dalla durata del contratto nel diritto alla riduzione del costo totale del credito*”.

Per inciso, e a completamento di quanto sopra esposto, si ricorda che, *anche nel vigore della precedente normativa o comunque con riguardo ai contratti non disciplinati ratione temporis dal nuovo art. 120 quaterdecies 1 del TUB*, i Collegi ABF sembravano comunque orientati nel senso di escludere l'applicabilità dell'art. 125sexies (come interpretato nella sentenza Lexitor) alla materia del credito immobiliare ai consumatori e ciò per varie ragioni. Taluni Collegi in considerazione dei maggiori margini di discrezionalità lasciati ai legislatori nazionali in quest'ultima materia (cfr. Coll. Napoli, n. 1753/21), nonché in ragione del diverso assetto di interessi alla base di due ambiti di credito ai consumatori (cfr. Coll. Napoli, dec. n. 1887/21; Coll. Roma, n. 6901/21); in altre decisioni si è utilizzato quale argomento il dato testuale rinveniente dall'art. 122 TUB, secondo cui le disposizioni del Capo II (in cui l'art. 125sexies è inserito) non si applicano ai finanziamenti garantiti da ipoteca su beni immobili (così Coll. Torino, n. 14418/22; Coll. Bologna, n. 3047/22; Coll. Bari, n. 5008/23).

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
MARCELLO MARINARI