

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) SIRENA	Presidente
(RM) MARINARO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) ACCETTELLA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) GENOVESE	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(RM) COEN	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore FRANCESCO ACCETTELLA

Seduta del 15/03/2022

FATTO

1. L'odierno ricorrente sostiene di aver versato, in data 18.03.2011, la somma di euro 2.400,00 a titolo di "diritto di stipula" del contratto di risparmio edilizio sottoscritto in data 11.04.2011 per un importo di euro 240.000,00. Afferma di aver sottoscritto, in data 27.06.2011, il mutuo "immediato" propedeutico alla stipulazione del mutuo "da assegnazione". Osserva che, con questo sistema, l'importo di tale ultimo finanziamento è pari alla differenza tra il risparmio edilizio (di euro 240.000) e "la somma risparmiata", cioè i versamenti corrisposti dal cliente durante l'ammortamento del mutuo "immediato". Parte ricorrente sostiene di aver estinto anticipatamente il mutuo "da assegnazione", in data 10.02.2015, senza ricevere, nonostante vari solleciti, il rimborso dell'importo versato a titolo di "diritto di stipula". Osserva che, come riconosciuto da diverse pronunce dell'ABF, il "diritto di stipula" ha carattere sostanziale di penale e, una volta estinto il finanziamento, la relativa somma deve essere rimborsata al finanziato, non avendo più alcuna giustificazione causale. Aggiunge che la sentenza "Lexitor" ha chiarito che, in caso di estinzione anticipata del finanziamento, l'intermediario è tenuto a restituire la quota non goduta di tutte le componenti del costo totale del credito.

Parte ricorrente chiede pertanto il rimborso dell'importo di euro 2.400,00 e la rifusione delle spese legali, quantificate in euro 400,00.

2. L'intermediario resistente, con le proprie controdeduzioni, dopo aver ricostruito la fattispecie del contratto di risparmio edilizio, rinviene la giustificazione causale del "diritto



di stipula” nell’acquisto in capo al cliente del diritto potestativo a sottoscrivere il suddetto contratto. Sul punto, l’intermediario resistente respinge le conclusioni del Collegio di coordinamento (decisioni n. 6173/2016 e n. 15223/2018) e, in particolare, la tesi che qualifica il “diritto di stipula” alla stregua di una penale, in quanto la clausola contestata non postula un inadempimento del finanziato. Sul punto, allega diverse pronunce della giurisprudenza di merito. Infine, evidenzia l’inapplicabilità, al caso di specie, del principio di diritto della sentenza “Lexitor”, atteso che tale pronuncia ha ad oggetto la disciplina del credito al consumo, alla quale è estraneo il mutuo ipotecario. Parte resistente chiede pertanto il rigetto del ricorso siccome infondato.

DIRITTO

1. La presente controversia verte su un contratto di risparmio edilizio e sul diritto del cliente ad ottenere la restituzione dell’importo versato a titolo di “diritto di stipula” a fronte dell’estinzione in via anticipata del relativo finanziamento. Oggetto di contestazione, in particolare, è la legittimità della clausola relativa al “diritto di stipula” contenuta nel contratto di risparmio edilizio, che prevede la non rimborsabilità della somma versata a tale titolo, “né in caso di disdetta del contratto di risparmio edilizio, né in caso di riduzione della somma di risparmio, né in caso di rinuncia totale o parziale al mutuo di assegnazione”.

2. Si tratta di una questione, quella sottoposta all’attenzione dell’Arbitro, sulla quale il Collegio di coordinamento si è già espresso due volte.

In particolare, con la decisione n. 15223/2018, il Collegio di coordinamento, richiamandosi alla motivazione contenuta nella precedente pronuncia n. 6173/2016, ha ribadito che *“il diritto di stipula previsto dal contratto di risparmio edilizio ha natura sostanziale di penale, poiché, da un lato ne esclude il rimborso in caso di recesso da parte del cliente (o di estinzione anticipata del mutuo edilizio) e, dall’altro lato, risulta privo di autonoma giustificazione causale nel suddetto caso di recesso (o di estinzione anticipata), non trovando la propria contropartita in alcuna prestazione o servizio resi dall’intermediario in favore del cliente”*. In caso di estinzione anticipata (o di recesso) il cliente infatti si troverebbe nella situazione di aver pagato un importo a titolo di “diritto di stipula” *“senza poter beneficiare delle condizioni economiche più favorevoli cui tale pagamento darebbe diritto nella diversa ipotesi di prosecuzione del rapporto contrattuale”*. Se ne ricava che la clausola relativa al “diritto di stipula” collide *“con un principio generale e inderogabile del nostro ordinamento, secondo cui il cliente ha diritto di recedere da tutti i rapporti di durata senza alcuna penalità o spesa (artt. 120-bis e 120-ter T.U.B.)”*, oltre che con *“l’art. 33, lett. e) D.lgs. 2005/2006 ‘Codice del Consumo’, il quale qualifica espressamente come vessatorie le clausole che consentono al professionista di trattenere una somma di denaro versata dal consumatore qualora questi receda dal contratto senza prevedere il correlativo diritto del consumatore ad esigere dal professionista il doppio della somma corrisposta, nel caso in cui sia quest’ultimo ad esercitare il diritto di recesso”*. Di fronte a questa regolamentazione e, più in generale, a tutta la normativa interna in materia di tutela del consumatore, la clausola contrattuale che si pone in contrasto con i principi espressi da tale regolamentazione deve considerarsi inapplicabile.

3. Più di recente, la questione in esame è stata affrontata dal Collegio di Bari, con decisione n. 7702/2021, il quale, riprendendo gli assunti sopra richiamati, ha qualificato come invalida la clausola che prevede tale voce di costo, disponendo la ripetizione di quanto versato dalla parte ricorrente a tale titolo.



4. Non sembra peraltro che l'orientamento seguito da questo Arbitro possa essere scalfito dalla recente pronuncia del Tribunale di Milano, che, con sentenza del 14 dicembre 2021, si è espresso invece per la legittimità della clausola che prevede il "diritto di stipula".

In particolare, contro la qualifica di penale del "diritto di stipula" il Tribunale di Milano osserva *"che esso costituisce un corrispettivo dei servizi offerti dalla banca con il contratto di risparmio e non viene addebitato in conseguenza di un inadempimento, né in conseguenza di un'altra condizione bensì per la sola sottoscrizione del contratto e all'atto della stessa e non è previsto in nessun caso la restituzione con clausola chiara nella sua formulazione. Difetta, pertanto, ai fini della qualificazione del diritto di stipula quale penale l'inadempimento nonché l'obbligo di una controprestazione da parte dell'inadempiente"*. Invero, la controprestazione a carico dell'intermediario consiste nel far godere il cliente delle condizioni economiche più favorevoli del mutuo "di assegnazione" e viene meno proprio nel caso di estinzione anticipata (o di recesso), realizzandosi in questa eventualità una sorta di "inadempimento" da parte dell'intermediario al proprio obbligo di controprestazione in favore del cliente.

Né convince l'ulteriore rilievo del Tribunale, secondo cui la pattuizione in esame non *"può ritenersi posta in violazione dell'art. 33 consumo lett e) codice consumo atteso che ai sensi della suddetta norma possono ritenersi vessatorie solo le clausole che prevedono il trattenimento di una somma a seguito di recesso, diversamente il diritto di stipula è dovuto al momento della sottoscrizione ed è condizione essenziale della sua stipulazione e appare dovuto quale remunerazione dell'adesione al sistema mutualistico con i vantaggi che ne derivano"*. Riprendendo il precedente spunto, la natura vessatoria di tale clausola risiede proprio nel fatto che il versamento della somma a titolo di "diritto di stipula" al momento della sottoscrizione del contratto diventa ingiustificato in caso di estinzione anticipata (o di recesso), privandolo quest'ultima del titolo che lo sorregge e tramutandolo a tutti gli effetti in un trattenimento della somma di denaro riconducibile allo schema dell'art. 33, lett e), c. cons.

5. Infine, appare significativo che il medesimo Tribunale, in epoca ancora più recentemente (sentenza del 25 gennaio 2022), si sia invece espresso sull'opacità dell'intera operazione negoziale di "risparmio edilizio", scissa nelle due fasi del mutuo "immediato" e del mutuo "da assegnazione", predicandone la nullità.

6. In adesione al consolidato orientamento di questo Arbitro, sopra richiamato, il Collegio ritiene la clausola sul "diritto di stipula" invalida, disponendo la restituzione dell'importo corrisposto a tale titolo dal ricorrente.

7. In merito alla richiesta di rimborso delle spese di assistenza professionale, va rilevato che il rimborso di tali spese non è stato richiesto al momento del reclamo. Al riguardo, le *Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari*, emanate dalla Banca d'Italia, stabiliscono (sezione VI, par. 1) che il ricorso sia preceduto da un reclamo preventivo all'intermediario, avente ad oggetto la stessa questione esposta nel ricorso. Una simile richiesta, in quanto non contenuta nel reclamo, non può dunque essere accolta. Come chiarito dal Collegio di coordinamento con decisione n. 6174/2016, infatti, *"la rimborsabilità delle spese di assistenza professionale, trattandosi del ristoro di un pregiudizio subito dal ricorrente, esige la prova del danno e la dimostrazione che esso è stato causato da un comportamento illegittimo dell'intermediario soccombente [...] Per quanto sopra detto in ordine alla natura pregiudizievole delle spese di assistenza professionale, si deve escludere che esse possano essere ritenute conseguenza immediata e diretta della medesima condotta dell'intermediario lamentata nel reclamo, per cui occorre che esse – a pena d'inammissibilità della relativa domanda – siano autonomamente e specificamente richieste anche nel medesimo"*.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Decisione N. 6191 del 15 aprile 2022

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio, in accoglimento del ricorso, dispone che l'intermediario corrisponda alla parte ricorrente la somma di euro 2.400,00. Respinge nel resto.

Dispone, inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di Euro 200,00 (duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e alla parte ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da

PIETRO SIRENA