



COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) SIRENA	Presidente
(RM) MARINARO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) DEPLANO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) SICA	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(RM) FULCHERI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore DILETTA FULCHERI

Seduta del 20/07/2023

FATTO

Con ricorso del 6.03.2023, il ricorrente riferisce di aver stipulato nel 2011 un contratto di risparmio edilizio con la convenuta, estinto per surroga nel 2020. Agisce innanzi all'Arbitro per il rimborso del diritto di stipula, ammontante ad euro 1.600,00. Con controdeduzioni del 13.04.2023, l'intermediario precisa che il ricorrente in data 31.08.2011 aveva richiesto la stipulazione di un contratto di risparmio edilizio di euro 200.000,00, successivamente ridotto ad euro 160.000,00. Il contratto veniva poi sottoscritto il 10.11.2011 con contestuale iscrizione d'ipoteca a garanzia del mutuo immediato. Il 3.10.2019, il ricorrente chiedeva di estinguere anticipatamente per surroga il contratto di risparmio edilizio e il mutuo immediato, estinzione avvenuta il 24.7.2020. In via preliminare, eccepisce l'inammissibilità del ricorso in quanto le doglianze oggetto della controversia, afferirebbero ad un contratto stipulato anteriormente al 2016. Espone, nel merito, il meccanismo di funzionamento del contratto di risparmio edilizio quale negozio giuridico di derivazione tedesca. Precisa che il perfezionamento del contratto di risparmio edilizio è subordinato alla condizione dell'avvenuto versamento del diritto di stipula da parte del richiedente ex art. 1, comma 2, delle Condizioni Generali di Risparmio Edilizio. L'intermediario conclude chiedendo di dichiarare il ricorso inammissibile o di rigettarlo.



DIRITTO

La controversia ha ad oggetto la richiesta di restituzione degli oneri di stipula relativamente ad un contratto di risparmio edilizio stipulato nel 2011. 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

In via preliminare, va esaminata l’eccezione di inammissibilità del ricorso per incompetenza *ratione temporis*, formulata dall’intermediario in quanto le doglianze oggetto della controversia si ascriverebbero ad un contratto stipulato anteriormente all’anno 2016, anno a partire dal quale si radicherebbe la competenza dell’ABF. Va osservato al riguardo, tuttavia che la doglianza si circoscrive al momento di estinzione del contratto di risparmio edilizio avvenuta nel 2020. Di conseguenza l’eccezione dell’intermediario andrà disattesa.

Venendo al merito della controversia, il ricorrente chiede il rimborso del diritto di stipula, previsto all’art. 1 delle condizioni generali del contratto di risparmio edilizio da lui sottoscritto.

Ancorché il terzo comma del medesimo art. 1 escluda la restituzione dell’importo versato a titolo di diritto di stipula in caso di estinzione anticipata, il Collegio di Coordinamento è intervenuto sul punto e, con le decisioni nn. 6173/16 e 15223/18, ha ritenuto che le clausole di tale tenore, per i contratti stipulati in Italia, non siano applicabili in quanto contrarie alla disciplina che garantisce la tutela del consumatore, alla quale è riconosciuto rango di normativa di ordine pubblico.

In tale cornice giuridica, si sono orientati i Collegi territoriali i quali ritengono conformemente, ed anche questo Arbitro, invalida la clausola sul “diritto di stipula”, disponendo la restituzione dell’importo corrisposto a tale titolo dal ricorrente.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio, in accoglimento del ricorso, dispone che l’intermediario corrisponda alla parte ricorrente la somma di euro 1.600,00.

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