



IL COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) LUCCHINI GUASTALLA	Presidente
(MI) CONTINO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) SANTONI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) SANTORO	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(MI) PERICU	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore (MI) PERICU

Nella seduta del 23/05/2013 dopo aver esaminato:

- il ricorso e la documentazione allegata
- le controdeduzioni dell'intermediario e la relativa documentazione
- la relazione della Segreteria tecnica

FATTO

Il Ricorrente in data 18.08.2005 stipulava con la Convenuta il contratto di Risparmio Edilizio n. 32306151; in tale occasione, riceveva dal consulente dell'Intermediario "ampie rassicurazioni circa la possibilità di receder[e] in qualsiasi momento senza che tale eventualità comportasse la mancata restituzione del diritto di stipula, ovvero l'applicazione di penali".

Il suddetto contratto era finalizzato "all'accensione di un mutuo edilizio per l'acquisto della prima casa", mai richiesto all'Intermediario in quanto successivamente stipulato con un altro istituto di credito a "condizioni più vantaggiose". Dopo ripetuti tentativi di contatti telefonici con l'Intermediario, al fine di conoscere le corrette modalità per la comunicazione del recesso (cfr. allegato 4.1 al ricorso), l'incaricata della Direzione Fidi rispondeva tramite mail indicando le modalità per il recupero sia delle "somme depositate", sia del "diritto di stipula" (cfr. allegato 4.2 al ricorso), cosicché il Ricorrente, in data 18.07.2012, inviava formale lettera di recesso (cfr. allegato 4.3 al ricorso). L'Intermediario accreditava le somme del risparmio, "poco più di € 3.000,00", ma non l'importo di € 1.000,00, corrispondente al "diritto di stipula". In data 27.07.2012 il ricorrente inoltrava formale



reclamo all'Intermediario (cfr. allegato 1 al ricorso), nel quale richiama la decisione n. 1673 del 29.07.2011 del Collegio ABF di Roma.

L'Intermediario riscontrava il reclamo con missiva del 06.08.2012, nel quale esponeva le ragioni del diniego, fondate essenzialmente sull'art. 1 delle Condizioni Generali per il Contratto di risparmio Edilizio (cfr. allegato 4.4 al ricorso).

Il Ricorrente chiede al Collegio la restituzione del "diritto di stipula", pari a € 1.000,00.

In premessa, per un migliore inquadramento della vertenza, la Convenuta fornisce una sintetica descrizione dell'oggetto e della struttura del Contratto di risparmio edilizio, istituito espressamente regolato dalla legge tedesca sulle Casse di risparmio Edilizio del 15.02.1991 (cfr. allegato 1 alle controdeduzioni).

Sempre in sede di controdeduzioni specifica, in particolare:

- il versamento del c.d. "diritto di stipula" si configura quale condizione necessaria per la sottoscrizione di un contratto di risparmio edilizio, come espressamente disciplinato dall'art.1.2 delle Condizioni Generali per Contratti di Risparmio Edilizio (cfr. allegato 2 alle controdeduzioni);
- anche il modulo di richiesta di stipulazione del suddetto contratto, compilato e sottoscritto dal Ricorrente, specifica chiaramente che il perfezionamento del contratto è subordinato, tra l'altro, alla condizione dell'"avvenuto versamento del diritto di stipula da parte del richiedente ex art. 1 comma 2 delle Condizioni Generali di Contratto" (cfr. allegato 3 alle controdeduzioni);
- il Contratto di Risparmio Edilizio in oggetto è stato stipulato dal Ricorrente in data 19.07.2005, ed è finalizzato all'eventuale erogazione di un mutuo da assegnazione (dell'importo, nello specifico, di € 100.000,00);
- contestualmente alla sottoscrizione, il Ricorrente ha corrisposto all'Intermediario, in conformità alla disciplina contrattualmente prevista, la somma di € 1.000,00, pari all'1% della somma sottoscritta a titolo di "diritto di stipula" (cfr. allegato 5 alle controdeduzioni); in aggiunta, ha provveduto a corrispondere altri due versamenti, uno per € 2.000,00 e uno per € 1.000,00 della somma di accumulo, per complessivi € 3.000,00;
- con comunicazione dell'aprile 2012, l'Intermediario ha reso noto al Ricorrente che, in seguito a una "rielaborazione della strategia e del modello commerciale [...] per il mercato italiano ha deciso, con effetto immediato, di sospendere l'attività di vendita" (cfr. allegato 6 alle controdeduzioni);
- con la suddetta comunicazione, l'Intermediario ha dato atto della sua intenzione di ridimensionare, per il futuro, le attività sul mercato italiano, fermo restando, ovviamente, l'adempimento dei contratti e dei rapporti già perfezionati, i quali avrebbero continuato ad avere regolare esecuzione da parte dell'Intermediario;
- con e-mail dell'11.07.2012, il Ricorrente ha comunicato all'Intermediario la disdetta dal contratto (cfr. allegato 7 alle controdeduzioni);
- in riscontro alla suddetta comunicazione, in data 23.07.2012, l'Intermediario ha inviato un'ulteriore comunicazione in cui ha precisato che "nella comunicazione del mese 04.2012 è inteso che [l'Intermediario] adempirà a tutti gli obblighi derivanti dai contratti di risparmio edilizio e mutuo già stipulati", ossia che "verranno erogati i mutui relativi ai contratti di risparmio edilizio, non appena raggiunta l'assegnazione" (cfr. allegato 8 alle controdeduzioni); per questo motivo non è ravvisabile in capo all'Intermediario alcun inadempimento al contratto; l'Intermediario ha inoltre rammentato che, per effetto della disdetta, il Ricorrente avrebbe potuto richiedere il rimborso del risparmio accumulato; non avrebbe invece potuto essere restituito il diritto di stipula in quanto costituisce una "condizione per la stipulazione del contratto [...]";



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

- a seguito della disdetta comunicata dal Ricorrente, l'Intermediario ha provveduto a rimborsare le somme già corrisposte per complessivi € 3.068,10.

A seguito di queste osservazioni, l'Intermediario dedica parte delle proprie difese alla natura del "diritto di stipula".

In particolare:

- il "diritto di stipula" rappresenta una percentuale del corrispettivo dovuto alla struttura commerciale a mezzo del quale il Ricorrente ha sottoscritto il contratto in oggetto; tale "diritto di stipula" non viene trattenuto, neppure parzialmente, dall'Intermediario, essendo piuttosto integralmente devoluto alla suddetta struttura a titolo di provvigione;
- il "diritto di stipula" ha quindi una funzione retributiva per l'attività svolta dalla suddetta struttura, e rappresenta un "costo fisso iniziale" sopportato dal cliente per l'apertura del contratto; le Condizioni Generali prevedono che non possa essere soggetto a restituzione in quanto, a stipulazione del contratto avvenuta, l'Istituto di credito non ha più titolo a chiedere la restituzione della provvigione percepita dall'agente;
- a riprova di ciò, il diritto di stipula non viene restituito neppure al termine del contratto al quale le parti abbiano dato regolare esecuzione, a differenza di quanto avverrebbe se tale istituto fosse effettivamente assimilabile ad una penale per il recesso;
- l'Intermediario ha corrisposto a favore dei predetti agenti la complessiva somma di € 1.020,00, pari sostanzialmente al diritto di stipula (di € 1.000,00) più un'ulteriore somma di € 20,00 corrisposta dall'Intermediario;
- per quanto concerne l'orientamento del Collegio ABF di Roma, con riferimento alla decisione n. 1673 del 29.07.2011 (richiamata dal Ricorrente), è stato erroneamente ritenuto che la funzione del diritto di stipula fosse quella tipica di una penale per il recesso; se così fosse, detto "diritto di stipula" sarebbe trattenuto dall'Intermediario in seguito al recesso; al contrario ha "unicamente funzione retributiva dell'attività degli agenti mediante i quali viene concluso il contratto di risparmio edilizio" e "rappresenta la remunerazione devoluta all'agente che ha intermediato la sottoscrizione del contratto, trovando la propria contropartita nel servizio reso dall'agente medesimo".

L'Intermediario chiede di dichiarare l'improcedibilità del ricorso, ovvero, in subordine, il rigetto nel merito per i motivi sopra indicati.

DIRITTO

In via preliminare, l'Intermediario eccepisce l'irricevibilità/inammissibilità del ricorso per incompetenza temporale. In proposito, si rileva che il contratto oggetto di ricorso è stato stipulato in data 18/08/2005, e quindi in data anteriore ai limiti temporali della competenza del Collegio, ma che lo stesso contratto rappresenta un contratto di durata, ancora efficace e produttivo di effetti successivamente al 1° gennaio 2009. Va pertanto affermata la competenza del Collegio a conoscere la controversia, in linea con il costante orientamento del Collegio in materia.

Passando al merito della controversia, è pacifico tra le parti che il Ricorrente abbia versato l'importo di € 1.000,00 a titolo di "diritto di stipula" (cfr. allegato 5 alle controdeduzioni) a fronte del perfezionamento del contratto di risparmio edilizio richiesto nell'agosto 2005. È anche non controverso che la banca abbia rimborsato € 3.068,10 a fronte di due versamenti del cliente per complessivi € 3.000,00 in esecuzione del rapporto di risparmio edilizio; il rimborso ha fatto seguito alla comunicazione del cliente di "disdetta" del 18 luglio 2012.



Parte delle difese della Convenuta hanno ad oggetto la natura del diritto di stipula e la sua qualificazione. L'Intermediario afferma che il "diritto di stipula" rappresenta una percentuale del corrispettivo dovuto all'agente per mezzo del quale viene sottoscritto il relativo contratto. Nelle argomentazioni vengono richiamati gli articoli 1 e 15 delle Condizioni generali (prodotte da entrambe le parti); tali norme non fanno riferimento alla destinazione del "diritto di stipula" e non vi sono menzionati gli agenti. Non pare sussistano agli atti altre previsioni contrattuali sul punto, neanche a titolo di definizioni.

Si evidenzia che l'art. 1 delle suddette Condizioni Generali non prevede espressamente la non risarcibilità del diritto di stipula e, in particolare, l'art. 1.3 prevede la possibilità di rimborso del "diritto di stipula" nel caso in cui sussistano determinate condizioni.

Non risulta agli atti documentazione attestante il versamento da parte dell'Intermediario delle somme asseritamente corrisposte agli agenti a mezzo del quale il Ricorrente ha sottoscritto il contratto di Risparmio Edilizio.

Si rileva che il complesso sistema negoziale offerto dall'intermediario nel nostro Paese, tramite la combinazione nel cd. Contratto di Risparmio Edilizio di un rapporto di deposito bancario con l'acquisizione di diritti di assegnazione del mutuo e del successivo contratto di mutuo, è stato più volte portato all'esame dei Collegi ABF.

In particolare, all'esito della decisione di riposizionamento strategico della banca in Italia (si tratta di succursale comunitaria di banca tedesca) sono insorte controversie sul "diritto di stipula" e sulla sua liceità o meno, in relazione al rifiuto della banca di restituirlo ai clienti non più interessati al Contratto di Risparmio Edilizio (con riferimento alla sua funzione di "raccolta" e non di credito).

In ogni caso si osserva che tra le norme sottratte al potere dispositivo dell'autonomia privata rientrano certamente gli artt. 120-bis e 125-quater, comma 1, T.U.B., laddove accordano al consumatore il diritto di recedere dal contratto senza dovere corrispondere penali (cui il "diritto di stipula" pare senz'altro assimilabile: v. ABF, Coll. Roma, n. 1673/2011; Coll. Napoli, n. 3041/2012) né spese, tranne quelle che l'intermediario provi di avere sostenuto per fornirgli un servizio aggiuntivo richiesto dallo stesso cliente. Pertanto, il ricorrente, da un lato, ha il diritto di vedere accolta la sua inequivoca richiesta di sciogliersi dal contratto di risparmio edilizio; dall'altro, ha il diritto di vedersi restituire dall'intermediario tutte le somme depositate sul conto ad esso correlato, comprese quelle addebitategli a titolo di "diritto di stipula".

P.Q.M.

Il Collegio accoglie il ricorso e dispone che l'intermediario restituisca al ricorrente la somma di € 1.000,00.

Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00, quale contributo alle spese della procedura, e al ricorrente la somma di € 20,00, quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da

EMANUELE CESARE LUCCHINI GUASTALLA