

## COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) MASSERA	Presidente
(RM) GRECO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) SCIUTO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) CARATELLI	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(RM) COLOMBO	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore COLOMBO CLAUDIO

Nella seduta del 12/05/2016 dopo aver esaminato:

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

### FATTO

Con ricorso del 12 novembre 2015, la S.r.l. istante ha adito questo Arbitro Bancario Finanziario lamentando, con riferimento ad un contratto di mutuo edilizio stipulato con la resistente, l'erroneità dell'indicazione dell'ISC/TAEG riportato nel contratto, rispetto a quello, maggiore, desumibile sulla scorta dell'applicazione della formula matematica prevista dalla normativa di settore. Chiede pertanto la ricorrente che la relativa clausola venga dichiarata nulla e venga sostituita dal tasso minimo dei Bot annuali, dovendo a suo dire trovare applicazione l'art. 117, settimo comma, TUB.

In particolare, riferisce la ricorrente che, a fronte di un ISC/TAEG indicato in contratto, pari al 6,21%, quello esatto sarebbe stato invece pari al 6,296%; conseguentemente, l'istante avrebbe diritto alla restituzione di € 92.092,48, pari alla differenza tra gli interessi convenzionali sinora corrisposti e quelli desumibili sulla scorta dell'applicazione dei parametri di cui all'art. 117, settimo comma, TUB, oltre che la riduzione del tasso di interesse nella misura anzidetta, per i canoni a scadere.

Nelle proprie controdeduzioni, l'intermediario ha in via preliminare ricostruito lo svolgimento dei fatti, precisando che il rapporto in contestazione era un mutuo edilizio

dell'ammontare di € 2.400.000,00, con durata trentennale da suddividere in numero 21 quote, così strutturato:

- a) un contratto condizionato del 31/3/2011;
- b) tre erogazioni rateali, avvenute il 3/5/2011, il 20/9/2011 ed il 17/11/2011, rispettivamente di € 1.600.000,00, € 160.000,00 ed ancora € 160.000,00, concesse sulla base degli stati di avanzamento dei lavori, con pagamento di interessi di pre-ammortamento, come indicato in ciascuno dei rogiti;
- c) un atto di erogazione e quietanza finale del 6/9/2012, con messa in ammortamento.

Ciò posto, osserva la banca che, all'art 1 del contratto in contestazione (e cioè il primo, del 31 marzo 2011), il tasso fisso riportato per l'eventuale ammortamento futuro era indicato in misura meramente indicativa e prognostica, così come pure lo era lo *spread* per l'eventuale tasso variabile di cui all'art. 6, posto che tali percentuali avrebbero dovuto essere definitivamente negoziate e calcolate solo nell'ulteriore atto pubblico (quello finale, di quietanza e messa in ammortamento del mutuo stesso) eventualmente anche in più quote e con diversi tassi.

Del resto – soggiunge la resistente – in presenza di un atto condizionato di mutuo edilizio da erogarsi a stati avanzamento lavori, non si può conoscere preventivamente l'incidenza di tutte le voci di spesa incluse dalla legge nell'ISC/TAEG (ad esempio, né il costruttore, né la Banca, possono sapere o conoscere quanti "SAL" si faranno, e quante fatture del tecnico incideranno sul costo complessivo del credito, né quante e quali polizze obbligatorie per legge verranno stipulate sugli immobili, in quel momento non ancora costruiti; quali e quante restrizioni chiederà il costruttore durante la "vita" del finanziamento edilizio; ecc.); di talché – conclude la banca – il ricorso deve essere rigettato.

## DIRITTO

Il ricorso è infondato e dunque non può essere accolto.

Occorre premettere che la ricorrente, pur invocando l'applicazione dell'art. 117 TUB, pare piuttosto contestare la circostanza che, nell'indicazione dell'ISC/TAEG, inizialmente comunicato, non sarebbero state incluse determinate voci di costo, che viceversa avrebbero dovuto esservi ricomprese, sulla scorta dell'applicazione della formula matematica prevista dalla normativa di settore. Tale assunto della ricorrente risulta corretto, atteso che appaiono condivisibili i conteggi dalla medesima allegati.

Nondimeno, il ricorso non è accoglibile, tenuto conto delle considerazioni qui di seguito esposte.

Sul punto, va premesso che il c.d. ISC/TAEG non è un tasso propriamente inteso, quanto piuttosto un indicatore sintetico del costo complessivo del finanziamento, avente lo scopo di mettere in grado il cliente di conoscere il costo totale effettivo del credito, prima di accedervi.

Dunque, la sua erronea indicazione, non comporta, di per sé, una maggiore onerosità del finanziamento, quanto piuttosto un'erronea rappresentazione del suo costo complessivo.

Ebbene, mentre per i tassi ed i prezzi propriamente intesi, soccorre la disposizione di cui all'art. 117, sesto comma, TUB, ai sensi della quale "sono nulle e si considerano non apposte le clausole contrattuali di rinvio agli usi per la determinazione dei tassi di interesse e di ogni altro prezzo e condizione praticati nonché quelle che prevedono tassi, prezzi e condizioni più sfavorevoli per i clienti di quelli pubblicizzati", con riferimento alle clausole del contratto relative a costi che non siano stati inclusi, ovvero siano stati inclusi in modo non corretto nel TAEG indicato in contratto, la norma di riferimento è unicamente quella di cui all'art. 125 *bis*, TUB, la quale sancisce, fra l'altro, la nullità di dette clausole e la loro

sostituzione *ex lege*, secondo le modalità di cui al comma settimo della stessa disposizione.

Tale disciplina, tuttavia, è specificamente circoscritta alla clientela consumatrice, così come del resto ne è esclusa – avuto riguardo anche alle altre disposizioni del Capo II del Titolo VI, TUB, in materia di trasparenza nel credito al consumo – l'applicazione ai contratti relativi "ai finanziamenti destinati all'acquisto o alla conservazione di un diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o da edificare, ovvero all'esecuzione di opere di restauro o di miglioramento" [art. 122, primo comma, lett. e), TUB].

Alla luce di quanto precede, dunque, deriva che la norma *de qua* risulta nel concreto inapplicabile, sia soggettivamente (non essendo l'istante un consumatore), sia oggettivamente (essendo, quello per cui è controversia, un rapporto di mutuo edilizio).

Né, del resto, le medesime conseguenze invocate dalla ricorrente possono, come si è detto, desumersi sulla scorta dell'applicazione dei commi sesto e settimo dell'art. 117 TUB, atteso che la disciplina in essi contenuta non ha nulla a che vedere con la tematica qui controversa, e cioè quella dell'ISC/TAEG e delle conseguenze della sua erronea indicazione in contratto.

D'altra parte, se così non fosse, non si comprenderebbe il senso della previsione di cui all'art. 125 *bis*, commi sesto e settimo, TUB: ove, infatti, le medesime conseguenze scaturissero dall'applicazione dell'art. 117, commi sesto e settimo, TUB (che contiene disposizioni relative alla generalità dei contratti bancari), il legislatore non avrebbe avuto ragione alcuna di prevedere, nello specifico settore del credito al consumo, una disciplina *ad hoc* relativamente al TAEG.

Invero, l'erronea indicazione dell'ISC/TAEG, in un contratto non disciplinato dall'art. 125 *bis* TUB, può unicamente comportare conseguenze risarcitorie, dovendo tuttavia in tal caso il cliente fornire la prova che, ove gli fosse stato correttamente rappresentato il costo complessivo del credito, non avrebbe stipulato il contratto di finanziamento (ad esempio, perché lo avrebbe stipulato con altro intermediario, le cui indicazioni relativamente all'ISC/TAEG fossero state veritiere, ma apparentemente superiori – e dunque non concorrenziali – rispetto a quelle erroneamente rappresentate dall'intermediario mutuante).

Nel caso di specie, peraltro, tale risarcimento non è stato chiesto, e comunque – a riguardo – deve altresì considerarsi che, come pure rilevato dalla resistente, era espressamente previsto che l'ISC/TAEG, indicato nel primo contratto del 31 marzo 2011, sarebbe stato suscettibile di variazione nel corso dell'esecuzione del rapporto (come del resto puntualmente avvenuto), dipendendo lo stesso da talune variabili, in nessun modo preventivabili in maniera precisa, al momento della stipula del contratto condizionato.

## PER QUESTI MOTIVI

**Il Collegio respinge il ricorso.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
MAURIZIO MASSERA