

## 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) BILOTTI  | Membro di designazione rappresentativa degli intermediari |
| (RM) FULCHERI | Membro di designazione rappresentativa dei clienti        |

Relatore MARCO MARINARO

Seduta del 09/01/2026

### FATTO

I ricorrenti riferiscono che, al momento dell'estinzione anticipata (per surroga) di un mutuo stipulato con la resistente, veniva riconosciuto loro il solo "rateo non goduto" della polizza assicurativa collegata al finanziamento.

Richiamano la sentenza Lexitor sostenendo di aver diritto, non solo alla restituzione degli oneri "recurring", ma di tutti i costi sostenuti nella fase iniziale del finanziamento rilevando come, in assenza di una chiara ripartizione nel contratto tra oneri upfront e recurring, l'importo da rimborsare vada "equitativamente" stabilito secondo il criterio *ratione temporis*.

Chiedono, quindi, la restituzione di tutti i costi posti a loro carico.

Costituitosi l'intermediario eccepisce quanto segue:

- in data 25.10.2022, i ricorrenti sottoscrivevano un mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto di un immobile, per l'importo di euro 184.033,45, da rimborsare mediante la corresponsione di 360 rate mensili, oltre all'eventuale periodo di preammortamento;
- il 27.03.2025, estinguevano anticipatamente il mutuo con atto di surroga, in corrispondenza della rata n. 29. In pari data, veniva annullata la polizza assicurativa collegata, come da appendice di annullamento sottoscritta dallo stesso cliente, nella quale lo si informava dell'imminente rimborso di euro 3.033,17 (avvenuto poi l'11.04.2025);
- contestualmente all'estinzione anticipata, il ricorrente si rivolgeva alla filiale di riferimento per richiedere l'integrale retrocessione dei costi sostenuti (spese di istruttoria e assicurative) sulla scorta dell'orientamento del collegio di coordinamento sul c.d. caso "Lexitor";

- la filiale, attraverso vari colloqui, precisava che, quanto alle spese di istruttoria, non era dovuto alcun rimborso, e che gli oneri assicurativi sarebbero stati retrocessi direttamente dalla compagnia assicurativa nella misura del rateo non goduto.

Tanto premesso, rileva che:

- in data 11.04.2025, la compagnia assicurativa provvedeva ad accreditare le somme secondo un principio non sindacabile dalla banca;
- l'ulteriore pretesa di controparte poggia su un riferimento normativo/giurisprudenziale inconferente;
- invero, il citato orientamento di cui alla cd. "sentenza Lexitor", non tiene conto dell'ambito di applicazione della normativa in riferimento alla tipologia del contratto sottostante la richiesta di rimborso;
- il Collegio di Napoli ha ritenuto che le conclusioni raggiunte dal Collegio di coordinamento in merito alla disciplina del credito ai consumatori nell'interpretazione dell'art. 125 sexies TUB, non possono essere riproposte per i contratti di credito immobiliare ai consumatori, poiché la Direttiva che disciplina tali finanziamenti consente espressamente agli Stati membri di determinare le conseguenze derivanti dall'esercizio del diritto di estinzione anticipata;
- ne consegue che il legislatore nazionale può limitare la rimborsabilità dei costi alle sole componenti recurring, avvalendosi della possibilità prevista dal secondo paragrafo dell'art. 25 della Direttiva 2014/17, con conseguente rinvio "statico" e non "dinamico" all'art. 125 sexies, c.1;
- nel caso di specie, il costo delle spese di istruttoria è stato determinato in misura fissa, indipendentemente da un'eventuale estinzione anticipata del contratto, e le relative pattuizioni sono state accettate dai mutuatari tramite sottoscrizione dell'atto di mutuo come risulta espressamente agli artt. 4 e 9 del contratto.

I ricorrenti replicano alle controdeduzioni insistendo per l'accoglimento del ricorso e chiarendo che:

- con sentenza n.14836/24 la Corte di Cassazione, con riguardo all'estinzione anticipata di un mutuo ha chiarito che, in caso di estinzione anticipata, i clienti hanno diritto ad un'equa riduzione del costo del credito e che il rimborso ricomprende sia i costi recurring che quelli upfront. Sono, quindi, nulle tutte le clausole che escludono il rimborso dei costi sostenuti in caso di estinzione anticipata;
- richiamano sentenza n.263/22 della Corte costituzionale.

## DIRITTO

La controversia rimessa al Collegio concerne la richiesta di rimborso degli oneri non maturati avuto riguardo a un contratto di mutuo garantito da ipoteca stipulato con la banca resistente il 25.10.2022 e anticipatamente estinto per surrogazione nel marzo 2025.

La parte ricorrente non quantifica l'importo richiesto e non produce la documentazione contrattuale rinviando a quanto statuito nella sentenza Lexitor.

L'intermediario ha allegato la copia dell'atto di mutuo in cui risultano dettagliati i costi applicati al rapporto, ovvero: interessi, spese di istruttoria (euro 1.000,00), spese per la perizia tecnica (euro 320,00) e una polizza assicurativa, oltre a spese incasso rata (euro 2,00) ed eventuali.

Il contratto disciplina l'ipotesi di estinzione anticipata ed il mutuo è stato estinto in data 27.03.2025.

In pari data, veniva annullata la polizza assicurativa collegata, come da appendice di annullamento sottoscritta dallo stesso cliente, nella quale lo si informava dell'imminente rimborso di euro 3.033,17 (avvenuto poi l'11.04.2025).

Alla fattispecie in esame risulta applicabile la disciplina di cui all'art. 120-quaterdecies 1 TUB inserito al 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). La norma in questione risulta applicabile ai contratti di credito immobiliare sottoscritti successivamente alla data del 1° luglio 2016 (cfr. disposizioni transitorie del D. Lgs. n. 72/2016, art. 3) e 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".

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 Capo I-bis del Titolo VI del TUB, eliminando dall'art. 120-noviesdecies il richiamo all'art. 125-sexies, riguardante l'estinzione anticipata dei contratti rientranti nel credito ai consumatori.

In merito al rimborso pro-quota delle spese up front nel caso di estinzione anticipata dei mutui immobiliari, la Corte di Giustizia UE, con sentenza del 9 febbraio 2023 – causa C-555/21 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), 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 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”.

I Collegi ABF hanno, pertanto, ritenuto che, in ipotesi di estinzione anticipata di contratti di credito immobiliare sottoscritti successivamente alla data del 1° luglio 2016, non siano rimborsabili le spese di istruttoria di importo non manifestamente abnorme e le spese di perizia in ragione della loro natura up front.

Nel caso di specie, con specifico riferimento alle spese di istruttoria, si rileva che esse ammontano ad euro 1.000,00 a fronte di un importo mutuato di euro 184.0033,45.

Il contratto non precisa la natura up front o recurring di tali costi, né contiene una descrizione delle attività remunerate sotto tale voce.

Tuttavia, come si è già rilevato, l'orientamento del Collegi, visto anche quanto stabilito dalla sentenza CGUE Unicredit Bank Austria, è di ritenere che le spese di istruttoria siano normalmente riconducibili agli oneri up front, a meno non siano di importo manifestamente abnorme (Coll. Bologna, dec. n. 216/2025). Tale, ad avviso del Collegio, non è il caso di specie, nel quale la commissione di istruttoria, pari ad € 1.000, non appare manifestamente sproporzionata alla luce dell'importo complessivo del contratto di mutuo, ed è pertanto riconducibile nell'ambito degli oneri up front (Coll. Bologna, dec. n. 6617/2025).

## **PER QUESTI MOTIVI**

**Il Collegio respinge il ricorso.**

**IL PRESIDENTE**