

COLLEGIO DI BOLOGNA

composto dai signori:

(BO) TENELLA SILLANI	Presidente
(BO) BULLO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(BO) LEMME	Membro designato dalla Banca d'Italia
(BO) MIRABELLI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(BO) TRAVERSI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore LORENZA BULLO

Seduta del 23/09/2025

FATTO

Parte ricorrente espone quanto segue:

- in data 6.11.2018 ha stipulato un contratto di mutuo ipotecario per l'acquisto di un immobile;
- il rapporto è stato estinto in data 28/11/2024;
- l'intermediario non ha provveduto a rimborsare gli oneri non maturati.

Previo esperimento infruttuoso della fase di reclamo, la parte ricorrente chiede che l'Arbitro condanni la parte resistente al rimborso delle commissioni non maturate a seguito di estinzione anticipata per una *somma complessiva*, calcolata secondo il criterio del *pro rata temporis*, di euro **2314,82** (di cui euro 590,82 per *spese di istruttoria*, euro 1495,00 per *imposta sostitutiva* ed euro 229,00 per *spese perizia*),
.

Parte ricorrente chiede altresì il rimborso di euro **300,00** per spese di assistenza difensiva oltre *agli interessi legali dal giorno dell'estinzione del mutuo*, il tutto da pagarsi mediante assegno intestato al cliente ricorrente, ma da recapitare al domicilio del procuratore

L'intermediario convenuto resiste alla pretesa contro deducendo quanto segue:

- *in via preliminare*, che il ricorso è inammissibile in quanto il ricorrente chiede l'accertamento della correttezza del conteggio di estinzione anticipata e ciò presupporrebbe lo svolgimento di un'attività di tipo consulenziale, estranea agli scopi e alle funzioni dell'ABF;
- *nel merito*, che i calcoli effettuati dal ricorrente non sono corretti, considerato che l'imposta sostitutiva corrisposta dai mutuatari ammonta a € 242,50 (pari allo 0,25% dell'importo del mutuo, di € 97.000);
- che il calcolo è errato anche considerando l'importo di € 1.501,34;
- che le spese di istruttoria, di perizia e l'imposta sostitutiva rientrano nell'ambito dei c.d. costi "upfront" e, come tali, *non ripetibili in caso di estinzione anticipata, come affermato dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea con sentenza del 9.2.2023*;
- che, ad ulteriore riprova del carattere *up front* delle spese di istruttoria, l'art. 20 del Capitolato (*al legato A del contratto di mutuo*), chiarisce che tali spese "sono dovute, per un importo pari alla metà della somma come sopra determinata, anche nel caso di rinuncia o archiviazione della pratica prima della stipula del contratto di mutuo. Le spese d'istruttoria sono dovute per intero quando sia stato stipulato il contratto di mutuo"; inoltre, l'art. 1, comma 3, del citato Capitolato, prevede che tali spese restano a carico della parte mutuataria anche nel caso in cui la Banca ritenga di procedere alla risoluzione del contratto per la mancata produzione da parte dei mutuatari, entro il termine di 45 giorni dalla data di stipula del contratto di mutuo, della documentazione indicata al comma 2 del predetto art. 1.

L'intermediario convenuto conclude pertanto, *in via preliminare*, per la declaratoria di inammissibilità del ricorso per l'attività consulenziale richiesta all'Arbitro e, *nel merito*, per il rigetto in ogni caso del ricorso per infondatezza in fatto e in diritto delle pretese avanzate.

DIRITTO

Con il presente ricorso, parte ricorrente chiede il rimborso degli oneri non maturati in seguito all'estinzione anticipata di un contratto di mutuo fondiario ex artt. 38 e ss. TUB. In particolare, chiede il rimborso della *quota parte non maturata delle spese di istruttoria e di perizia nonché dell'imposta sostitutiva*, per un totale di € 2.314,82 oltre a spese di assistenza difensiva e interessi legali.

L'intermediario eccepisce, *in via preliminare*, che la domanda avanzata dal ricorrente è inammissibile in quanto presuppone una verifica della legittimità dei conteggi effettuati in sede di estinzione anticipata del rapporto, sollecitando, dunque, lo svolgimento di un'attività consulenziale, preclusa all'ABF.

Come noto, secondo l'orientamento consolidato dei Collegi ABF, il ricorrente è tenuto a formulare una domanda articolata *petitum* (il provvedimento o il bene della vita richiesto) e nella *causa petendi* (la situazione giuridica giustificatrice della domanda) e a produrre evidenze documentali a supporto del *petitum*.

I Collegi ABF hanno, dunque, affermato la natura consulenziale del ricorso a fronte di *domande che si risolvono in una mera richiesta di verifica della legittimità dei calcoli effettuati dalla banca* (ad esempio perché non supportate da evidenze documentali o rispetto alla quale il ricorrente non esplicita i calcoli effettuati), non con riguardo a domande dove la richiesta ha ad oggetto la condanna al rimborso di una somma chiaramente quantificata dal ricorrente come accade nel caso in esame..

Sempre in tema di consulenzialità della domanda, si rammenta che i Collegi ABF ritengono che occorra distinguere l'ipotesi in cui l'allegazione di parte ricorrente sia assolutamente generica e indeterminata, da quella in cui essa risulti invece sufficientemente specifica ma sfornita di supporto probatorio. Solo nel primo caso, infatti, si avrebbe l'inammissibilità del ricorso, mentre nel secondo caso la carenza probatoria, anche assoluta, determinerebbe il rigetto nel merito.

Al riguardo, in tal senso, *ex multis* v. Collegio di Coordinamento, decisione n. 10929/16, Collegio di Bologna, n. 4198/2025 e Collegio di Bari, n. 6916/2025 dove è affermato che *“.....Al riguardo, si rammenta in primo luogo che per consolidato orientamento dell'ABF, parte ricorrente è tenuta a formulare una domanda articolata petitum (il provvedimento o il bene della vita richiesto) e nella causa petendi (la situazione giuridica giustificatrice della domanda) nonché sufficientemente determinata (così Collegio di Coordinamento, decisione n. 10929/16). Infatti, il ricorso deve contenere i requisiti prescritti dall'art. 163, co. 3, nn. 3 e 4 c.p.c., ai sensi del quale “l'atto di citazione deve contenere [...] la determinazione della cosa oggetto della domanda e l'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto costituenti le ragioni della domanda e le relative conclusioni”. Peraltro, la giurisprudenza arbitrale ritiene inammissibili richieste impicanti lo svolgimento, da parte dell'Arbitro, di attività di natura consulenziale (ad esempio perché non supportata da evidenze documentali o rispetto alla quale il ricorrente non esplicita i calcoli effettuati), volte a ottenere la verifica della correttezza di conteggi o la loro rielaborazione (ex multis, Collegio di Bari, decisione n. 7946/2024)....”*

Con riferimento al caso di specie, si evidenzia invece che il ricorrente ha specificato le voci di costo di cui chiede il rimborso, allegando la pertinente documentazione contrattuale e provvedendo, altresì, alla quantificazione della somma che ritiene dovuta.

Il Collegio respinge pertanto la richiesta di declaratoria di inammissibilità e procede con l'esame nel merito della controversia osservando quanto segue sulla base della documentazione versata in atti:

in data 6.11.2018 parte ricorrente ha stipulato un contratto di mutuo ipotecario fondiario per un importo di euro 97.000,00 avente durata pari a 300 mesi; dal documento di sintesi allegato al contratto di mutuo (allegato B) si evince che le spese di istruttoria ammontano ad euro 776,00, le spese di perizia ad euro 300,00, mentre l'imposta sostitutiva ammonta ad euro 0,25% sull'importo finanziato e quindi ad euro 242,50; il mutuo risulta essere stato estinto in data 28.11.2024 come da lettera della banca datata 10.12.2024 che conferma l'avvio dell'iter per la cancellazione di ipoteca secondo il meccanismo di cui all'art. 40bis TUB (c.d. cancellazione Bersani).

Nel capitolato di condizioni generali anch'esso allegato al mutuo (allegato A) all'art. 18 è contenuta la disciplina in via generale dell'ipotesi di estinzione anticipata del rapporto sotto il profilo degli obblighi restitutori del mutuatario e quindi nulla ivi si dice sulla sorte delle voci di spesa sostenute dal cliente; all'art. 20 del medesimo capitolato è invece espressamente previsto che le *spese di istruttoria “sono dovute, per un importo pari alla metà della somma come sopra determinata, anche nel caso di rinuncia o archiviazione della pratica prima della stipula del contratto di mutuo. Le spese d'istruttoria sono dovute per intero quando sia stato stipulato il contratto di mutuo”*. Tale regolamentazione fa comprendere chiaramente che le spese di istruttoria sono considerate dovute per l'intero alla banca una volta stipulato il mutuo e ciò a prescindere dalla durata dello stesso.

Una conferma di tale regolamentazione contrattuale (natura *up front* delle spese di istruttoria e *debenza delle stesse* anche in caso di estinzione anticipata del mutuo) si ricava anche dall'art. 1, c. 3 del medesimo capitolato dove è previsto che *le spese di istruttoria sono dovute anche in caso di*

risoluzione del contratto per mancata produzione da parte dei mutuatari della documentazione indicata al comma 2 del predetto art. 1.

Analoga regolamentazione contrattuale è prevista anche per le spese di perizia.

Premesso quanto sopra in punto di *lex contractus*, va comunque ricordato che al caso in esame la normativa applicabile è quella relativa al credito immobiliare ai consumatori e non la normativa in tema di credito al consumo.

Alla fattispecie in esame risulta infatti applicabile la disciplina di cui **all'art. 120-quaterdecies_1** (rubricato Rimborso anticipato) TUB inserito al Capo I bis del Titolo VI del TUB, denominato "*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* (in tal senso le disposizioni transitorie del D. Lgs. n. 72/2016, art. 3) quale è anche il contratto in esame stipulato nel 2018 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*".

Detto art. **120-quaterdecies_1 TUB** è stato introdotto 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 **altresì modificato** il Capo I-bis del Titolo VI del TUB **eliminando dall'art. 120-noviesdecies il richiamo all'art. 125-sexies**, riguardante proprio l'estinzione anticipata dei contratti rientranti nel credito (non immobiliare) ai consumatori.

Ai sensi del citato art. **120-quaterdecies_1 TUB** - applicabile al caso in esame- gli oneri *up front* (intendendosi per tali i costi indipendenti dalla vita residua del contratto) non sono dunque rimborsabili in caso di estinzione anticipata del mutuo.

Tale normativa nazionale non risulta in contrasto con la normativa europea come chiarito dalla sentenza della Corte di giustizia Europea pubblicata il 9 febbraio 2023 la quale ha statuito che la normativa nazionale può legittimamente prevedere il rimborso *pro-quota* dei *solli 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, spese di istruttoria), 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*".

Alla luce di tale sentenza, *nel perimetro di applicazione di tale Direttiva*, risultano pertanto legittime normative nazionali come quella italiana (**120-quaterdecies_1 TUB**).

La predetta sentenza della Corte di giustizia Europea è destinata a dispiegare effetto esclusivamente con riguardo ai *contratti di credito immobiliare a favore dei consumatori*, come evidenziato dalla stessa pronuncia, la quale (par. 32 e 35), si fa carico di motivare il proprio differente tenore, rispetto a quanto

statuito in precedenza con la sentenza c.d. “Lexitor”, sulla base della *specificità della disciplina di cui alla direttiva 2014/17/UE*, in quanto il complessivo sistema di informazioni precontrattuali ai consumatori in essa previsto, in specie mediante il c.d. PIES, consente di rendere costoro adeguatamente edotti circa la ripartizione dei costi tra quelli *recurring* ed *up front*, evitando (“a monte”) il rischio di abusi da parte dell’intermediario creditizio riguardo alla qualificazione degli stessi (cfr. Collegio di Bari, decisione n. 479/2024 e n. 5157/2023).

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*, come quello in esame, non siano rimborsabili né le spese di perizia, né le spese di istruttoria (purché di importo non manifestamente abnorme), in quanto normalmente riconducibili a costi c.d. *up front* ovvero indipendenti dalla vita residua del contratto (in tal senso v. Collegio di Bologna, decisioni n. 6617/2025 e 11463/2023).

Nel caso in esame le spese di istruttoria di euro 776,00 non appaiono manifestamente sproporzionate alla luce dell’importo complessivo del mutuo di euro 97.000 (in tal senso anche Collegio di Bologna, decisione n. 6617/2025) e pertanto sono riconducibili, così come le spese di perizia di euro 300,00 agli oneri *up front*.

Alla luce pertanto sia della normativa applicabile alla tipologia di finanziamento in esame, sia delle pattuizioni dello specifico contratto risulta esclusa la rimborsabilità delle spese di istruttoria, delle spese di perizia, nonché delle imposte, trattandosi di voci di costo tutte *up front*.

Invero con riferimento alla richiesta di rimborso da parte del ricorrente dell’ *imposta sostitutiva*, imposta che erroneamente il cliente quantifica in euro 1495,00 (anziché nella corretta somma di euro 242,50), il Collegio rammenta inoltre che secondo l’orientamento consolidato dei Collegi ABF, *trattandosi comunque di onere erariale imputabile allo Stato*, tale imposta costituisce voce di costo in ogni caso *non retrocedibile* in quanto relativa ad adempimento afferente al diritto pubblico in cui l’intermediario che “preleva” agisce come mero sostituto d’imposta, adempiendo a un obbligo legale a suo carico, senza avere margini per la determinazione del relativo importo.

Le imposte pertanto – sia che si tratti di credito al consumo ai sensi dell’art. 125 sexies (non applicabile al caso in esame), sia che si tratti di credito immobiliare ai consumatori ai sensi della Direttiva 2014/17 - non sono mai retrocedibili in caso di estinzione anticipata del finanziamento.

La richiesta di rimborso avanzata dal ricorrente non può pertanto trovare accoglimento; stante il rigetto del ricorso è altresì rigettata la richiesta di rimborso delle spese legali (in tal senso v. chiaramente Collegio di Coordinamento decisione n. 4580/2025).

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE