

COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) TINA	Presidente
(MI) MODICA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) RIZZO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) FORMAGGIA	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(MI) AFFERNI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore (MI) AFFERNI

Seduta del 24/02/2026

FATTO

La parte ricorrente espone di aver stipulato in data 29/11/2019 un contratto di mutuo ipotecario fondiario con l'intermediario resistente e di averlo estinto anticipatamente in data 27/08/2025. A seguito dell'estinzione, la ricorrente, invocando la sentenza della Corte di Cassazione n. 14836/2024, ha richiesto la restituzione di una parte dei costi sostenuti, ritenendo di aver diritto al rimborso di oneri e interessi non maturati. In particolare, lamenta di aver corrisposto per l'estinzione la somma di € 19.813,42, a suo dire comprensiva di interessi calcolati fino alla scadenza naturale del contratto, anziché il solo capitale residuo che quantifica in € 17.616,71. La domanda, come si evince dalla documentazione prodotta e dai reclami inoltrati, è volta ad ottenere il rimborso pro quota di tutti i costi sostenuti, quali: spese di istruttoria e perizia, premi relativi alle polizze assicurative collegate (incendio e "proteggi mutuo"), interessi di preammortamento, imposta sostitutiva e ulteriori spese di gestione. Si è costituito l'intermediario resistente, eccependo in via preliminare la genericità della domanda e l'introduzione di domande nuove rispetto al reclamo. Nel merito, ha contestato integralmente le pretese della ricorrente, sostenendone l'infondatezza in fatto e in diritto. In particolare, ha evidenziato come la sentenza della Corte di Cassazione n. 14836/2024, richiamata da controparte, sia inconferente, in quanto relativa a un contratto di credito al consumo e non a un mutuo immobiliare. Ha precisato che la disciplina applicabile al caso di specie è quella dettata per i contratti di credito immobiliare ai consumatori (Direttiva 2014/17/UE e art. 120-quaterdecies T.U.B.), la quale, secondo l'interpretazione

fornita dalla Corte di Giustizia UE (sentenza 9 febbraio 2023, causa C-555/21), non impone la restituzione dei costi c.d. “up-front” (non dipendenti dalla durata del contratto), quali le spese di istruttoria e perizia. Ha inoltre dimostrato che l'importo versato per l'estinzione anticipata corrispondeva al capitale residuo dovuto, maggiorato dei soli interessi maturati fino alla data dell'estinzione, in conformità con le previsioni contrattuali. Ha infine documentato l'avvenuto rimborso, da parte delle rispettive compagnie assicuratrici, della quota di premio non goduto per le polizze collegate al mutuo, e ha ribadito la legittimità degli altri costi addebitati (interessi di preammortamento e imposta sostitutiva). L'intermediario ha quindi chiesto che il ricorso sia rigettato.

Nelle proprie repliche, la parte ricorrente ha insistito nelle proprie argomentazioni, introducendo altresì contestazioni relative all'applicazione del piano di ammortamento “alla francese” e all'addebito di una presunta penale di € 10,00 per i versamenti parziali.

L'intermediario, in sede di controrepliche, ha confermato le proprie difese, ribadendo la correttezza del proprio operato e l'infondatezza di tutte le pretese avversarie.

DIRITTO

In via preliminare, il Collegio deve esaminare le eccezioni pregiudiziali sollevate dall'intermediario resistente.

Quanto all'eccezione di indeterminatezza della domanda, sebbene la ricorrente non abbia quantificato in modo preciso il petitum, ha tuttavia prodotto la documentazione contrattuale e contabile idonea a perimetrare l'oggetto della controversia. In linea con un orientamento consolidato di questo Arbitro, l'indeterminatezza può essere superata quando il testo complessivo del ricorso, tenuto conto anche delle produzioni documentali, consente di definire l'oggetto della domanda. L'eccezione è pertanto respinta.

Quanto all'eccezione di inammissibilità delle domande nuove formulate in sede di repliche (relative all'ammortamento “alla francese” e alla presunta penale di € 10,00), si osserva che la fase delle repliche è destinata a puntualizzare le difese e a controdedurre alle argomentazioni avversarie, non a introdurre nuove domande che amplino il thema decidendum definito con il ricorso e le controdeduzioni. Tali contestazioni, non essendo state oggetto del reclamo preventivo né del ricorso introduttivo, devono pertanto essere dichiarate inammissibili per violazione del principio del contraddittorio.

Nel merito, il ricorso è infondato e non può trovare accoglimento.

La questione centrale della controversia risiede nell'erronea applicazione, da parte della ricorrente, dei principi giurisprudenziali relativi al credito al consumo a un contratto di mutuo immobiliare, che è invece soggetto a una diversa e specifica disciplina.

La ricorrente fonda la propria pretesa sulla sentenza della Corte di Cassazione n. 14836/2024. Tale pronuncia, tuttavia, come correttamente rilevato dall'intermediario, ha ad oggetto un contratto di credito al consumo e si inserisce nel filone giurisprudenziale inaugurato dalla nota sentenza “Lexitor” della Corte di Giustizia UE, relativo all'interpretazione dell'art. 16 della Direttiva 2008/48/CE e dell'art. 125-sexies T.U.B. Questa disciplina non è applicabile al contratto di mutuo immobiliare stipulato dalla ricorrente in data 29/11/2019.

Il contratto in esame ricade, infatti, nell'ambito di applicazione della Direttiva 2014/17/UE (c.d. “Decreto Mutui”), recepita nel nostro ordinamento con il D.Lgs. 72/2016, che ha introdotto nel Titolo VI del T.U.B. il Capo I-bis (“Credito immobiliare ai consumatori”). La norma di riferimento per l'estinzione anticipata è l'art. 120-quaterdecies.1 T.U.B., il quale prevede che il consumatore “ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto”.

La portata di tale diritto è stata chiarita in modo dirimente dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea con la sentenza del 9 febbraio 2023 (causa C-555/21, Unicredit Bank Austria). In tale pronuncia, la Corte ha stabilito che l'art. 25 della Direttiva 2014/17/UE non osta a una normativa nazionale che limiti il diritto alla riduzione del costo totale del credito, in caso di rimborso anticipato, ai soli interessi e costi dipendenti dalla durata del contratto (c.d. costi recurring). Di conseguenza, sono esclusi dal diritto al rimborso i costi che sono indipendenti dalla durata del rapporto (c.d. costi up-front), quali le spese di istruttoria e di perizia. Questo orientamento è stato costantemente seguito dai Collegi dell'ABF (cfr. Collegio di Bari, decisione n. 4837/2025).

Alla luce di tali principi, le singole pretese della ricorrente risultano infondate:

- Spese di istruttoria e di perizia: Tali costi, pari rispettivamente a € 850,00 e € 320,00, hanno natura di costi up-front, in quanto remunerano attività svolte dall'intermediario nella fase genetica del rapporto e non sono correlati alla sua durata. In base alla citata giurisprudenza europea e arbitrale, essi non sono soggetti a rimborso pro quota in caso di estinzione anticipata del mutuo.
- Interessi: La pretesa di aver pagato interessi non dovuti è smentita dalla documentazione in atti. L'importo versato per l'estinzione (€ 19.813,92) è composto dal capitale residuo (€ 19.791,65) e dagli interessi maturati fino alla data dell'estinzione (€ 22,27), in piena conformità con quanto previsto dall'art. 8 del contratto di mutuo. La richiesta di pagare il solo capitale residuo è priva di qualsiasi fondamento giuridico e contrattuale.
- Polizze assicurative: Dagli atti risulta che, a seguito dell'estinzione del mutuo, le compagnie assicuratrici hanno provveduto a rimborsare alla ricorrente la parte di premio non goduto per entrambe le polizze ("incendio" e "proteggi mutuo"), in conformità con le condizioni contrattuali. Non sussiste pertanto alcun ulteriore diritto al rimborso.
- Interessi di preammortamento: Tali interessi, contrattualmente previsti, rappresentano la legittima remunerazione del capitale erogato per il periodo intercorrente tra la data di erogazione e l'inizio del piano di ammortamento. Non costituiscono una penale o un costo accessorio rimborsabile.
- Imposta sostitutiva: Si tratta di un onere fiscale che la banca versa allo Stato in qualità di sostituto d'imposta. Come costantemente affermato da questo Arbitro, tale somma non è percepita dalla banca e non può essere oggetto di richiesta di rimborso nei confronti della stessa (cfr. Collegio di Torino, decisione n. 3789/2020).

Per tutte le ragioni sopra esposte, le domande della parte ricorrente devono essere integralmente respinte in quanto infondate.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE