

COLLEGIO DI NAPOLI

composto dai signori:

(NA) QUADRI	Presidente
(NA) CARRIERO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(NA) CONTE	Membro designato dalla Banca d'Italia
(NA) RISPOLI FARINA	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(NA) BARENGHI	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore RISPOLI FARINA MARILENA

Nella seduta del 11/03/2014 dopo aver esaminato:

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

FATTO

La ricorrente stipulava, il 23.3.2011, un contratto di "risparmio edilizio" con la resistente versando all'atto della sottoscrizione € 2.000,00 a titolo di "Diritto di stipula". La cliente esercitava, l'8.5.2013, il diritto di disdetta del contratto ai sensi dell'art. 15 delle Condizioni Generali. In sede di reclamo e di successivo ricorso la ricorrente, per il tramite del legale, ha lamentato la mancata restituzione del "diritto di stipula" all'epoca corrisposto e ne ha rivendicato la retrocessione; a sostegno è stato rimarcato che nessuna "penale" può essere imposta al cliente in caso di mancata stipula del contratto e che l'importo trattenuto non trova giustificazione causale in alcuna prestazione o servizio reso dalla controparte.

La banca resistente preliminarmente descrive le caratteristiche del contratto concluso dal ricorrente che è un istituto previsto dalla legge tedesca sulle Casse di Risparmio Edilizio del 15 febbraio 1991 e si articola in due fasi:

- una prima fase di accumulo, mediante versamenti rateali, della cosiddetta "somma di risparmio";
- una seconda fase di mutuo, la cui durata ed il cui tasso di interesse sono concordati appunto in sede di stipula del contratto di risparmio edilizio (ciò consente quindi al cliente, in definitiva, di ottenere, sussistendone le condizioni, un mutuo ad un tasso prefissato e



non influenzabile dalle vicende di mercato). Condizione necessaria per la sottoscrizione del suddetto contratto di risparmio edilizio è appunto il versamento, da parte del cliente, del cosiddetto diritto di stipula, regolamentato ai punti 2 e 3 dell'art. 1 delle Condizioni Generali di contratto.

In particolare, il punto 2 dell'art.1 prevede che "... Al momento della stipulazione del Contratto di Risparmio Edilizio matura il diritto di stipula a carico del risparmiatore che ammonta all'1% della somma sottoscritta in capo al risparmiatore il versamento di detto diritto di stipula contestualmente alla sottoscrizione della richiesta di stipulazione del contratto di Risparmio Edilizio. Qualora tale versamento non venisse effettuato, i primi versamenti effettuati dal risparmiatore saranno compensati con il diritto di stipula ancora dovuto". Nel contempo la "richiesta di stipulazione del contratto", sottoscritta dal ricorrente, prevede espressamente che il perfezionamento è subordinato alla condizione del versamento del "diritto di stipula" di cui al sopra riportato art. 1 punto 2 delle Condizioni generali.

Il punto 3 sempre dell' art.1 dispone invece che "... Il diritto di stipula non verrà restituito, neppure parzialmente, né ridotto, né in caso di disdetta del contratto di risparmio edilizio, né in caso di riduzione della somma di risparmio, né in caso di rinuncia totale o parziale al mutuo di assegnazione ...".

In definitiva, quindi, il contratto di risparmio edilizio esclude chiaramente la rimborsabilità del diritto di stipula, anche qualora il risparmiatore eserciti la facoltà di recesso, ovvero rinunci all'assegnazione del mutuo oggetto della seconda fase contrattuale.

Ciò premesso, nel caso che qui occupa, il ricorrente aveva perfezionato con la banca, in data 23.3.2011, il contratto di risparmio edilizio finalizzato all'eventuale erogazione di un mutuo "da assegnazione" dell'importo di Euro 200.000,00, con contestuale versamento di un "diritto di stipula" pari all'1% della "somma sottoscritta". Successivamente, con comunicazione dell'8.5.2013, il ricorrente recedeva dal rapporto ottenendo la restituzione del risparmio nel frattempo accumulato.

Nel merito, l'intermediario sostiene la legittimità del "diritto di stipula" che, per la sua funzione economica, non è assimilabile ad una penale ex art. 1382 c.c., all'istituto della caparra confirmatoria (ex art. 1385 c.c.) o della caparra penitenziale (ex art. 1386 c.c.).

A sostegno poi dell'esclusione della rimborsabilità del diritto di stipula, specifica la natura di tale diritto, rilevando che esso rappresenta un costo volto in parte a remunerare una serie di attività svolte dalla banca e in parte una serie di benefici di cui il cliente gode entrando nella "comunità" del risparmio edilizio. Precisa, inoltre, che il diritto di stipula viene "per la più gran parte" devoluto, a titolo di provvigione, all'agente procacciatore che ha intermediato il contratto.

La funzione economica del "diritto di stipula" così definita, espressamente contemplata anche dal legislatore tedesco, ne esclude altresì la riconducibilità alla figura dell'indebito oggettivo (ex art. 2033 c.c.) "attesa l'esistenza di una causa giustificativa – sia pure non tipica, ma senz'altro ugualmente legittima e meritevole di tutela – di tale commissione".

L'intermediario ne afferma infine la compatibilità - contrariamente a quanto espressamente affermato dal Collegio di Roma nella Decisione n. 1673/2011 - con gli artt. 120-bis (essendo il contratto de quo "a tempo determinato" per entrambe le fasi) e 120-ter del TUB (non trattandosi di "conseguenza" o "condizione" del recesso) nonché con quanto stabilito dall'art. 33 del codice del consumo e, in definitiva, con "la normativa vigente [...] in materia di trasparenza bancaria".

A supporto delle argomentazioni svolte in diritto, l'intermediario produce un parere pro- veritate del 28.3.2011.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Decisione N. 2330 del 14 aprile 2014

La ricorrente, per il tramite del legale, formula ricorso al fine di ottenere, per il tramite dell'Arbitro Bancario Finanziario, la restituzione del "diritto di stipula" a suo tempo versato e pari ad € 2.000,00.

La resistente chiede all'Arbitro Bancario Finanziario di respingere ogni addebito a carico della banca in quanto infondato.

DIRITTO

Il Collegio deve decidere in merito alla richiesta del ricorrente, di ottenere il rimborso della somma corrisposta in sede di conclusione di un contratto denominato di "Risparmio edilizio", stipulato in vista di (e collegato a) un successivo contratto di mutuo, poi non perfezionatosi, per "Diritto di stipula". La fattispecie in esame è del tutto analoga, per *petitum* e parte resistente, ad altre già ripetutamente sottoposte all'esame dell'ABF.

La questione consiste nella rimborsabilità, in sede di recesso dai rapporti di mutuo stipulati con l'intermediario, delle somme corrisposte al momento della sottoscrizione del contratto di "risparmio edilizio" a titolo di "diritto di stipula", rimborsabilità negata dall'intermediario stesso.

Ancorché i contratti in parola siano retti dalla legge tedesca, le disposizioni in tema di trasparenza (a cominciare dal principio per cui il recedente da un rapporto bancario non può essere gravato da alcuna penalità, salvi i casi tassativamente consentiti) rivestono carattere imperativo e ad esse debbono adeguarsi quelle di altri ordinamenti: di qui la controversia portata innanzi al Collegio.

Del diritto di stipula, nella contrattualistica adottata nei contratti in esame e acquisita agli atti, si parla nell'art. 1 delle condizioni generali di contratto, laddove se ne prevede il pagamento (nella misura dell'1% della somma sottoscritta) da parte del risparmiatore al momento della stipula del contratto di risparmio edilizio (comma 2) e nel comma 3 ove si dispone che "il diritto di stipula non verrà restituito, neppure parzialmente, né ridotto, né in caso di disdetta del contratto di risparmio edilizio, né in caso di riduzione della somma di risparmio, né in caso di rinuncia totale o parziale al mutuo di assegnazione". Nella contrattualistica agli atti non si rinvengono altri richiami al diritto di stipula.

Se ne deduce che al mutuatario non viene spiegata la finalità di tale commissione, né, per la sua inammissibile deroga a disposizione imperativa, è decisivo il disposto del su riportato comma 3 dell'art. 1 delle c.g.c. a convincere il medesimo mutuatario della non restituzione del relativo importo. Quel che va sottolineato, proprio in termini di deficit di trasparenza e correttezza, è l'assenza di ogni delucidazione circa la natura della prestazione retribuita dalla commissione in esame. Manca ogni indizio testuale che prefiguri la stessa quale commissione versata al procacciatore d'affari per l'attività resa, ovvero come una sorta di *fee* a fondo perduto per entrare nella "comunità dei risparmiatori": la ricostruzione effettuata in tal senso dall'intermediario nelle controdeduzioni non può valere per il ricorrente, il quale ha piuttosto fatto affidamento sui principi di trasparenza e quindi, al di là del comportamento tenuto dal procacciatore d'affari nel chiarirgli la situazione, sul suo pieno diritto alla restituzione di quanto pagato per ottenere la stipula (in tal senso depone anche il nome attribuito alla commissione) del mutuo che non si sarebbe più realizzata.

A ragione di un comportamento e di una modulistica non trasparenti – nel senso di non risultare in grado di rendere consapevole il cliente della natura e delle funzioni del "diritto di stipula" se non nei limiti del tenore letterale della sua denominazione – il Collegio



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

(ribadendo quanto affermato nella decisione n. 2504/2013 e prima ancora nella n. 673/2011, con la quale si era stigmatizzata "l'estrema opacità informativa" del contratto di risparmio edilizio) – anche a prescindere da una pure fondatamente ipotizzabile assimilazione della figura ad una vietata penale (cfr., in proposito, ad es., le decisioni nn. 3187/2013 del Collegio di Roma e 2437/2013 del Collegio di Milano) – accoglie il ricorso e ritiene l'intermediario tenuto alla restituzione (al ricorrente recedente) di quanto incassato a titolo di "diritto di stipula" a fronte del mutuo non più erogati". Nello stesso senso cfr. anche Collegio di Napoli, decisione n. 831/13 e n. 4342/13.

P. Q. M.

In accoglimento del ricorso, il Collegio dichiara l'intermediario tenuto alla restituzione dell'importo di € 2.000,00.

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 CASO.it
IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
ENRICO QUADRI