



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) SIRENA	Presidente
(RM) MARINARO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) ACCETTELLA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) CARATELLI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(RM) VARDI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore NOAH VARDI

Seduta del 31/05/2024

Esame del ricorso n. 1863258/2023 del 06/11/2023

proposto da



nei confronti di





Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) SIRENA	Presidente
(RM) MARINARO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) ACCETTELLA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) CARATELLI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(RM) VARDI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore NOAH VARDI

Seduta del 31/05/2024

FATTO

1. La società ricorrente riferisce di aver stipulato con la resistente il contratto di locazione finanziaria immobiliare n.*952 estinto il 30.9.2021, data in cui ha esercitato il riscatto anticipato, con il versamento della somma di euro 3.905.364,87. Riferisce che nel corso del 2020, a seguito dell'emergenza sanitaria, ha presentato domanda di sospensione dei pagamenti dei canoni ai sensi dell'art. 56 decreto legge n. 18 del 17 marzo 2020 ("Cura Italia"). La domanda di sospensione è stata accolta dalla resistente con decorrenza dal canone n. 136 del 1.4.2020. La sospensione, inizialmente prevista sino al 30.9.2020, è stata poi posticipata, a seguito di successivi interventi legislativi, al 30.6.2021, con ripresa dei pagamenti a partire dal 1.7.2021. Con la fine della sospensione e la contestuale ripresa dei pagamenti, la resistente "non ha ripreso il piano di ammortamento sospeso, maggiorando il canone periodico di una quota a titolo di rimborso degli interessi maturati nel periodo di sospensione, come previsto dalle istruzioni del MEF, ovvero "ripartito in quote nel corso dell'ammortamento residuo", ma secondo le peculiari modalità comunicate con nota del 13 giugno 2020". In sostanza, alla data di ripresa dei pagamenti, la resistente, anziché applicare i criteri previsti dal MEF, ha calcolato gli interessi di sospensione e li ha ripartiti in 9 "rate di preammortamento", facendo in modo che l'importo di ciascuna rata non superasse mai quello del canone mensile contrattualmente previsto di euro 46.676,04. Dopo le 9 rate di interessi il piano di ammortamento riprendeva il normale decorso come originariamente pattuito, con l'effetto che l'intero piano di ammortamento si sarebbe



allungato di 9 mensilità. Tuttavia, in data 30.09.2021, mentre stava pagando le 9 rate di soli interessi di sospensione (cd. “preammortamento”), è stato formalizzato ed operato il riscatto anticipato, versando la somma di euro 3.905.364,87 indicata dalla convenuta. Secondo la società ricorrente, tale evento avrebbe imposto di rideterminare il piano di ammortamento, nella parte in cui addebitava interessi per un periodo di “preammortamento” di nove mesi. Ciò si sarebbe tradotto in un’indebita e arbitraria maggiorazione del corrispettivo di riscatto, pari all’ammontare degli interessi di preammortamento calcolati per il periodo successivo al riscatto (6 mesi: da ottobre 2021 - marzo 2022). Tali interessi, non dovuti, sono stati quantificati in complessivi euro 104.232,30, pari all’ammontare degli interessi mensili (euro 17.372,05) per il periodo di 6 mesi di preammortamento non goduto. La società riferisce che il 6 dicembre 2022 ha avanzato una prima richiesta di chiarimenti, a cui la convenuta ha dato riscontro in data 4 gennaio 2023, replicando che, in realtà, “nel calcolo della somma dovuta a titolo di riscatto sono stati conteggiati solamente gli interessi maturati durante il periodo di moratoria (e di preammortamento) effettivamente utilizzata (01.03.2021-30.09.2021) pari ad euro 330.068,97”. Secondo la società, dal momento che in data 30.09.2021 ha rimborsato ed estinto in via anticipata ogni onere e spesa dovuta, compresi gli interessi di moratoria Covid, gli “interessi di preammortamento” maturandi successivamente a tale data, così come calcolati e preventivati, non sono più dovuti. La società obietta che non ha accettato nulla in ordine alle modalità di rimborso degli interessi di moratoria, ma ha passivamente subito le condizioni unilateralmente ed arbitrariamente deliberate dalla resistente. Laddove, di contro, tali modifiche contrattuali debbano ricondursi nell’ambito delle modifiche unilaterali, con la procedura di modifica unilaterale non è consentito introdurre nuovi costi, nuove condizioni, o tanto meno acquisire a capitale finanziato da rimborsare degli interessi non dovuti. In conclusione, secondo la società “il corrispettivo del riscatto anticipato va necessariamente decurtato in misura pari all’ammontare degli interessi di preammortamento non utilizzati, e calcolati per il periodo successivo al riscatto (ottobre 2021- marzo 2022), e come tale non goduto e quindi non dovuti, quantificati, in base al ricalcolo elaborato da un Consulente Tecnico nominato dalla Ricorrente, in complessivi euro 104.232,30, quale somma degli interessi di preammortamento mensili (euro 17.372,05) che il Leasing ha calcolato al tasso contrattuale sul capitale residuo di euro 3.620.243,79, per il periodo di 6 mensilità di preammortamento non goduto”. La società chiede la restituzione degli interessi di preammortamento così calcolati e pari alla somma di euro 104.232,30 e, chiede altresì la refusione delle spese legali, quantificate in euro 2.000,00.

2. In sede di controdeduzioni l’intermediario premette che il 2.7.2007 stipulava con la società ricorrente un contratto di locazione immobiliare dalla durata di quindici anni, con corrispettivo concordato di euro 6.282,124,95 oltre IVA, di cui euro 625.000,00 oltre IVA a titolo di canone anticipato ed euro 5.657.124,95 oltre IVA corrispondenti a n. 179 canoni mensili da euro 31.604,05 oltre IVA ciascuno. Precisa che il contratto era un *sale and lease back*, in quanto venditore del terreno era la stessa ricorrente. Con un primo atto aggiuntivo al contratto di locazione finanziaria del 2008, le parti concordavano che l’intermediario acquistasse un altro lotto di terreno di proprietà della ricorrente e quindi di ampliare l’oggetto del contratto rideterminando il valore dei corrispettivi. Con un secondo atto aggiuntivo del 2009, la società dichiarava che i lavori di costruzione erano stati ultimati e chiedeva la decorrenza del contratto a far tempo da quella data; in quell’occasione le parti determinavano il corrispettivo definitivo della locazione finanziaria. Il 23.5.2020 l’intermediario concedeva la sospensione richiesta dalla società ai sensi dell’art. 56 del decreto legge n. 18/2020, fino al 30.9.2020. Con lettera del 6.6.2021 la società comunicava la possibilità di ottenere un’ulteriore proroga al 31.12.2021 della sospensione



dei pagamenti relativamente alla quota capitale. Il 13.6.2020 inviava alla società una lettera contenente chiarimenti in merito alle modalità di calcolo e riscadenziamento dei canoni, precisando che alla data di ripresa dei pagamenti sarebbero stati addebitati prima gli interessi di dilazione, ripartiti in un numero di rate di preammortamento sufficiente a garantire che l'importo di ciascuna rata non superasse quello del canone ordinario, e che la ripresa del pagamento dei canoni ordinari sarebbe stata differita al termine del periodo di ammortamento. A seguito di richiesta di riscatto dell'immobile della società, l'intermediario inviava i conteggi per il riscatto anticipato. L'intermediario in rito eccepisce l'irricevibilità del ricorso per incompetenza temporale, in quanto ha ad oggetto un contratto stipulato nel 2007.

Nel merito ritiene il ricorso infondato. Evidenzia che il metodo utilizzato per la rideterminazione del piano di ammortamento del finanziamento a seguito della moratoria ex art. 56 del cd. decreto cura Italia è conforme al principio di neutralità attuariale che doveva caratterizzare la rideterminazione. Richiama in proposito la FAQ n. 19 pubblicata sul sito del Ministero delle Finanze. Ritiene che la sospensione *ex lege* determina uno slittamento in avanti delle rate di ammortamento e comporta correlativamente il diritto dell'intermediario alla corresponsione degli interessi nei limiti di quanto contrattualmente previsto. A sostegno di ciò richiama la decisione del Collegio di Palermo n. 9/2022. Precisa che al momento della richiesta di riscatto, ha conteggiato l'attualizzazione di tutti i canoni residui applicando il tasso base di riferimento maggiorato dello spread dello 0,25%, come espressamente previsto dalla clausola 8.3 del contratto. Con l'attualizzazione dei canoni la società ha ottenuto un risparmio di euro 861.203,02. L'intermediario, infine, si oppone alla richiesta di rimborso delle spese legali, ritenendo la controversia priva di complessità tale da giustificare il ricorso ad un professionista.

3. In sede di repliche la società contesta l'eccezione di incompetenza temporale sollevata dall'intermediario, evidenziando che la questione controversa non riguarda vizi genetici del contratto di locazione finanziaria stipulato il 2 luglio 2007, ma attiene alla modalità di calcolo degli interessi di sospensione/preammortamento e all'effetto distorsivo prodotto dal "riscadenziamento" dei canoni successivi alla moratoria ex art. 56 del decreto legge n. 18/2020, in occasione del riscatto anticipato avvenuto il 30 settembre 2021. Precisa che non è in discussione il diritto dell'intermediario di percepire gli interessi nel periodo interessato dalla sospensione del piano di ammortamento, pari a 15 mesi (dal 1 aprile 2020 al 30 giugno 2021). La questione oggetto di controversia riguarda la modalità di ripresa dei pagamenti post moratoria, decisa unilateralmente dall'intermediario e difforme rispetto alle indicazioni contenute nella FAQ n. 19 pubblicata sul sito del Ministero delle Finanze. Secondo la società ricorrente, coordinando le istruzioni riportate nella FAQ n.19, che prevede lo slittamento del piano di ammortamento per un periodo pari alla sospensione accordata e la ripartizione degli interessi di sospensione in quote nel corso dell'ammortamento residuo, si ottiene l'unica modalità di calcolo conforme alle istruzioni ministeriali, così come confermato dal calcolatore diffuso dalla Banca d'Italia sul suo sito internet. Rispetto alle previsioni originarie, in cui la scadenza dell'ultimo canone risultava indicata al 1°.11.2026, la metodologia adottata dall'intermediario nello "riscadenziamento" dei canoni post moratoria ha prodotto uno slittamento dell'ultimo canone al 1°.11.2028, ben oltre il periodo di sospensione accordata di 15 mesi, e dunque irrispettoso delle indicazioni contenute alla FAQ n. 19. Contrariamente, laddove il piano di ammortamento fosse stato rideterminato secondo le istruzioni ministeriali e della Banca d'Italia, l'importo di euro 260.580,72, che rappresenta gli interessi maturati durante il periodo di sospensione, sarebbe stato addebitato su n. 80 canoni in scadenza, per euro 3.257,26 a canone (richiama la decisione del Collegio di Milano n. 20639 del 30 novembre 2021), e l'intero piano di ammortamento sarebbe stato correttamente traslato "per un periodo pari



alla sospensione accordata” di 15 mesi. La soluzione adottata dall’intermediario, oltre a non essere conforme al principio di neutralità attuariale divulgato dal MEF e dalla Banca d’Italia, non assicura neppure “l’assenza di nuovi o maggiori oneri” invocata dall’art. 56 del D.L. n. 18/2020, comportando al contrario un aggravio in termini di maggiori interessi quantificabile, nell’ipotesi in cui il riscatto fosse stato esercitato alla naturale scadenza contrattuale del 31.12.2028, in euro 156.348,49. La società ricorrente insiste che includere nel conteggio del corrispettivo dovuto per il riscatto anticipato le “rate di preammortamento” scadenti successivamente al riscatto medesimo, ha comportato una indebita e arbitraria maggiorazione del corrispettivo richiesto, pari all’ammontare degli interessi calcolati al tasso contrattuale sul capitale residuo per il periodo successivo al riscatto (ottobre 2021- marzo 2022) e quantificati in euro 104.232,30.

4. In sede di contropliche l’intermediario ripropone l’eccezione di incompetenza temporale, sottolineando che la controversia postula l’interpretazione di una clausola (la n. 8.3) contenuta in un contratto del 2007. Nel merito afferma che le FAQ del Ministero delle Finanze, richiamate dalla società, non hanno valore normativo, ma sono mere indicazioni. Ritiene di aver agito in modo trasparente, comunicando modalità di calcolo e riscadenzando i canoni, con l’intenzione di agevolare la società. In particolare, il metodo applicato sarebbe legittimo, in quanto basato sulla neutralità attuariale.

DIRITTO

1. Va esaminata in via preliminare la questione pregiudiziale sollevata dall’intermediario, il quale eccepisce in particolare l’incompetenza *ratione temporis* dell’Arbitro, in quanto il ricorso riguarda un contratto di locazione finanziaria concluso nel 2007. L’eccezione è infondata. Il Collegio rileva infatti che la controversia riguarda l’accertamento dell’eventuale diritto del ricorrente a vedersi restituire gli interessi di preammortamento connessi ad una sospensione iniziata nel 2020 e pagati nel settembre 2021 con il riscatto del bene oggetto del contratto; l’ambito temporale di riferimento sottoposto alla valutazione dell’Arbitro è dunque quello del momento del riscatto del bene oggetto di locazione finanziaria, avvenuto nel settembre 2021 e, tale momento ricade nella competenza *ratione temporis* dell’ABF (cfr. anche Collegio di Roma, dec. n. 16380/2020).
2. Nel merito, l’odierno ricorso ha ad oggetto la legittimità degli interessi di preammortamento, relativi ad un periodo di sospensione già goduto, addebitati alla ricorrente al momento del riscatto anticipato di un contratto di locazione finanziaria. Dalla ricostruzione dei fatti e dalla documentazione in atti emerge che la società ricorrente era titolare di un contratto di locazione finanziaria, interessato da una sospensione ex art.56 del decreto legge n.18/2020 dal mese di aprile 2020 al mese di dicembre 2021. Il 13.6.2020 l’intermediario inviava una lettera ad oggetto “Chiarimenti in merito alle modalità di calcolo e riscadenzamento dei canoni di leasing in caso di moratoria concessa ex art.56, co.2, lett.(c) del DL Cura Italia, con sospensione dell’intera rata”, in cui informava che in un’ottica di *favor* verso la cliente, si stabiliva che “alla data di ripresa dei pagamenti vengano dapprima addebitati esclusivamente gli interessi di dilazione ripartiti in un numero di rate di preammortamento sufficiente a garantire che l’importo di ciascuna rata non superi mai quello del canone ordinario contrattuale; la ripresa del rimborso dei canoni ordinari venga differita del periodo di preammortamento”. Il piano di ammortamento rideterminato dall’intermediario sembra confermare la metodologia esplicitata nella comunicazione del 13.6.2020. Da esso, infatti, risulta che la ripresa del pagamento dei canoni ordinari veniva differita al mese di aprile 2022, dopo il pagamento degli interessi di dilazione, ripartiti in n. 9 rate di importo massimo coincidente all’importo del canone ordinario (euro 46.676,04). Su richiesta della società, l’intermediario il 1.7.2021 formulava i



conteggi per l'esercizio del riscatto da parte della cliente al 30.9.2021, quantificando un importo complessivo di euro 3.911,464,85. La comunicazione non specifica come la società di leasing sia pervenuta a tale importo. Nelle controdeduzioni, l'intermediario ha chiarito che, "secondo quanto contrattualmente previsto, ha conteggiato l'attualizzazione di tutti i canoni residui, applicando il Tasso Base di riferimento maggiorato dello spread dello 0,25%, come espressamente previsto dalle clausole 8.3 del contratto di locazione finanziaria".

La società contesta all'intermediario di aver inserito nei suoi conteggi per il riscatto gli interessi per il periodo di preammortamento successivo al riscatto e, precisamente, quelli incorporati nelle rate da ottobre 2021 a marzo 2022. Ritiene tale addebito illegittimo, chiedendone il rimborso e quantificando la sua pretesa in 104.232,30 (tale importo è il risultato del prodotto della somma di euro 17.372,05 per 6 mesi).

In seguito ad una integrazione istruttoria, volta a chiarire, tramite indicazione analitica dei conteggi che hanno condotto alla determinazione dell'importo di riscatto, se a tali fini siano stati compresi gli interessi di sospensione relativi ai 6 mesi successivi alla data di riscatto, l'intermediario resistente ha prodotto 3 tabulati nei quali fornisce i conteggi effettuati per determinare il valore di riscatto del contratto. Il Collegio rileva che tale importo è determinato come valore di tutti i pagamenti futuri attualizzati alla data del riscatto, ossia al 30 settembre 2021; e che le rate composte con gli interessi di dilazione (da ottobre 2021 a marzo 2022) sono state calcolate includendo sia gli interessi maturati nel periodo (15 mesi) di moratoria Covid, sia di quelli maturati nei periodi di cd. sospensione o di preammortamento (9 mesi). I primi 3 mesi del periodo di preammortamento (mesi di luglio, agosto e settembre 2021) sono stati pagati dalla società ricorrente; le sei rate successive (mesi da ottobre a marzo), contestate dalla ricorrente, includono nel calcolo di attualizzazione anche gli interessi relativi alla sospensione. Secondo la ricorrente, avendo esercitato l'opzione di riscatto anticipato, verrebbe meno il titolo per gli interessi di sospensione relativi alle 6 rate da ottobre a marzo.

Il Collegio osserva innanzitutto, come già affermato dai Collegi territoriali ABF (Collegio di Napoli n. 11998/2022), che "L'art. 56 del d.l. n. 18/2020, dopo aver formalmente riconosciuto l'epidemia da COVID-19 come "evento eccezionale e di grave turbamento dell'economia ai sensi dell'articolo 107 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea" (comma 1), introduce al comma successivo alcune misure di "sostegno finanziario" destinate alle p.m.i. e micro imprese danneggiate, delle quali queste ultime possono avvalersi, attraverso apposita comunicazione corredata di autocertificazione, "in relazione alle esposizioni debitorie nei confronti di banche, di intermediari finanziari previsti dall'art. 106 t.u.b. e degli altri soggetti abilitati alla concessione di credito in Italia". Per quanto qui più interessa, alla lett. c) del 2° comma viene previsto che "per i mutui e gli altri finanziamenti a rimborso rateale, anche perfezionati tramite il rilascio di cambiali agrarie, il pagamento delle rate o dei canoni di leasing in scadenza prima del 30 settembre 2020 è sospeso sino al 30 settembre 2020 e il piano di rimborso delle rate o dei canoni oggetto di sospensione è dilazionato, unitamente agli elementi accessori e senza alcuna formalità, secondo modalità che assicurino l'assenza di nuovi o maggiori oneri per entrambe le parti; è facoltà delle imprese richiedere di sospendere soltanto i rimborsi in conto capitale". La norma, testé richiamata, nulla dispone espressamente in ordine alle modalità di calcolo degli interessi maturati durante il periodo di sospensione, limitandosi a stabilire che, per nessuna delle due parti, il rimborso delle rate deve comportare nuovi o maggiori oneri. I criteri di calcolo degli interessi nel periodo di sospensione [...] sono stati oggetto di una FAQ del Ministero delle Finanze, che, proprio ai fini di chiarire la portata della disposizione legislativa, afferma che "in caso di sospensione dell'intera rata (quota capitale e quota interessi), si determina lo spostamento del piano di ammortamento per un periodo pari alla



sospensione accordata. Gli interessi che maturano durante il periodo della sospensione sono calcolati sul capitale residuo al tasso di interesse del contratto di finanziamento originario. L'ammontare corrispondente a tali interessi sarà ripartito in quote nel corso dell'ammortamento residuo". Come già affermato da altri Collegi territoriali (cfr. le decisioni ABF, Collegio di Milano, n. 20638/2021, Collegio di Bari, n. 3941/2021) ritiene il Collegio che questa interpretazione sia coerente con le previsioni di legge nel senso che la sospensione determini uno slittamento in avanti delle rate di ammortamento, e, allungandosi il periodo di rimborso, la banca abbia diritto alla corresponsione degli interessi nei limiti di quanto contrattualmente previsto. [...]. Inoltre, nella Relazione illustrativa del d.l. n. 18/2020 si legge che "La moratoria, che non genera nuovi o maggiori oneri per le banche (rispetta quindi il principio della neutralità attuariale) e che riguarda crediti non deteriorati, è neutrale rispetto alle qualificazioni degli intermediari sulla qualità del credito". Dunque il meccanismo predisposto dal Governo «è neutro dal punto di vista attuariale», si limita cioè a redistribuire i pagamenti senza determinare perdite per la banca o benefici per l'impresa (salvo quello, desiderato, di fornire sollievo a situazioni di tensioni di liquidità)» (cfr. Memoria della Banca d'Italia del 25.03.2020 alla 5^a Commissione Programmazione economica e Bilancio del Senato della Repubblica in occasione dell'esame del Disegno di legge A.S. 1766 di conversione del d.l. n. 18/2020)."

Nella stessa decisione citata (Collegio di Napoli, dec. n. 11998/2022), si afferma anche che il conteggio degli interessi deve svilupparsi dalla data di attivazione della sospensione alla data del riscatto, con conseguente obbligo dell'intermediario di restituire le somme calcolate in eccedenza (cfr. anche Collegio di Palermo, dec. n.11630/2023). Nel caso odierno, il Collegio rileva pertanto che l'intermediario ha illegittimamente incluso nel calcolo dell'importo dovuto a titolo di riscatto anticipato gli interessi di preammortamento relativi al periodo da ottobre 2021 a marzo 2022; tale importo va dunque rideterminato eliminando gli interessi di preammortamento e restituendo l'eccedenza percepita.

3. La società chiede anche la refusione delle spese legali. La relativa domanda, tuttavia, non è presente nel reclamo e non è stata prodotta la fattura del difensore. La domanda, priva supporto probatorio, non può trovare accoglimento.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio accerta l'illegittimità del comportamento dell'intermediario per aver ricompreso nel calcolo dell'importo dovuto a titolo di riscatto anticipato dell'immobile gli interessi di preammortamento relativi al periodo da ottobre 2021 a marzo 2022. Per l'effetto, dispone che l'intermediario ridetermini tale importo eliminando gli interessi di preammortamento e restituendo l'eccedenza percepita. Respinge nel resto.

Dispone, inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di Euro 200,00 (duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e alla parte ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

firma 1