

**COLLEGIO DI ROMA – DEC. 488/2025 – PRES. SIRENA – REL. SICA**

**Mutuo - atto pubblico – previsioni precontrattuali allegatae – contrasto – prevalenza – criteri interpretativi.**

***Laddove, nell'ipotesi di stipula di un contratto di mutuo immobiliare, si riscontri un contrasto tra il contenuto dell'atto pubblico e quello dei suoi allegati (cui si fa rinvio nell'atto pubblico) prevalgono le previsioni dell'atto pubblico. E ciò in ragione della natura formale del contratto di mutuo immobiliare. (MDC)***

**FATTO**

In relazione a un mutuo stipulato con l'intermediario in data 24.03.2022, i ricorrenti, nel lamentare l'applicazione, da parte della banca, di un tasso variabile dalla nona rata, si rivolgono all'Arbitro per ottenere la restituzione di quanto pagato in eccedenza a titolo di interessi, l'eventuale risarcimento dei danni e l'accertamento dell'applicazione del tasso fisso per il primo quinquennio.

Costituitosi, l'intermediario eccepisce l'incompetenza dell'Arbitro a emettere pronunce costitutive. Nel merito, reputa infondate le doglianze dei ricorrenti e afferma di avergli inviato, in fase precontrattuale, il PIES e la proposta di mutuo, entrambi contenenti l'indicazione dell'applicazione di un tasso variabile. Specifica infatti che la previsione di cui all'art. 2 del contratto, stipulato nella forma di atto notarile, è frutto di un errore materiale del notaio rogante, che ha previsto un tasso fisso non conforme alla proposta e al PIES allegati all'atto e ivi richiamati come «parte integrante e sostanziale».

**DIRITTO**

Il Collegio, preliminarmente, deve dichiarare infondata l'eccezione sollevata dall'intermediario in ordine alla natura costitutiva delle richieste avanzate dai ricorrenti. Invero, dal tenore delle domande formulate dai mutuatari si ricava che esse sono indirizzate ad ottenere dall'Arbitro una pronuncia di accertamento e, per l'effetto, la restituzione di quanto corrisposto in eccedenza e il risarcimento del danno patito. Nell'esaminare il merito della controversia, occorre muovere dalla documentazione allegata dalle parti. Dagli estratti conto depositati dai ricorrenti si ricava che le prime sei rate del mutuo sono del medesimo importo, aumentato a partire dalla settima rata, mentre la resistente afferma di aver sempre applicato il tasso variabile e, a supporto delle proprie prospettazioni, produce l'estratto conto del rapporto.

A ben vedere, però, le doglianze dei ricorrenti riguardano la formulazione dell'art. 2 del contratto di mutuo, ove si prevede quanto segue: «Le suddette rate mensili di ammortamento comprenderanno: [...] b) una quota di interessi rapportata al capitale dovuto, nella misura fissa del 1,25% (uno virgola venticinque per cento) nominale annuo per il primo quinquennio di durata del mutuo [...]. Decorsi i primi cinque anni di durata del mutuo a tasso fisso – e fatta salva in capo alla Parte Finanziata, di esercitare l'opzione denominata "modificare il tasso d'interesse del finanziamento" – al debito residuo del mutuo sarà automaticamente applicato (in assenza di esercizio della citata opzione), per il quinquennio successivo [...] un tasso d'interesse, variabile di trimestre in trimestre». Con riferimento alla disposizione contrattuale, la resistente ritiene che essa sia frutto di un mero errore materiale del notaio rogante, il quale avrebbe apportato una variazione rispetto alla documentazione precontrattuale fornita senza che l'intermediario ne fosse a conoscenza e l'avesse autorizzata. In effetti, il PIES e la proposta di mutuo contengono entrambi la previsione di un tasso variabile per l'intera durata del rapporto.

Sotto altro aspetto, va sottolineato che la proposta contrattuale è stata espressamente richiamata e allegata nel contratto di mutuo ed è stata altresì sottoscritta dalle parti in quanto «parte integrante e sostanziale» dell'atto.

In buona sostanza, viene in rilievo un evidente contrasto tra quanto pattuito in sede di stipula del contratto per atto pubblico e il contenuto delle previsioni precontrattuali allegate. In proposito, è utile rinviare alla decisione n. 11437/2021, con cui il Collegio di Milano ha esaminato una problematica analoga a quella oggetto della presente controversia, valorizzando la forma solenne impiegata dalle parti per la stipula del contratto di mutuo e, di conseguenza, assegnando rilevanza a quanto previsto dalle parti all'interno dell'atto notarile e non alla documentazione, pur richiamata nel contratto, contenente pattuizioni contrastanti.

In particolare, nella richiamata decisione, il Collegio milanese ha evidenziato che «L'onere della forma non consente, invece, di dare rilevanza alla volontà delle parti che si manifesti al di fuori ed in contrasto con il testo in ordine agli elementi essenziali del contratto.

Questo vale anche qualora si tratti di documenti costituenti parte integrante del testo, qualora contengano parti in contrasto con quest'ultimo [...] Nell'atto pubblico □□ quindi formalizzata la volontà dei contraenti accertata dal pubblico ufficiale. Alla luce di tutto questo, non sembra possibile contraddire pienamente il contenuto economico dell'atto pubblico in ragione di diverse previsioni contenute nelle bozze o in altri documenti relativi al prestito in ragione della natura formale del contratto di mutuo immobiliare».

Peraltro, secondo Collegio di Milano «allo stesso risultato si perviene applicando l'art. 35 c. cons. sulla interpretazione contra proferentem in caso di dubbio sul contenuto di una clausola nei contratti dei consumatori. La discrasia tra i documenti allegati all'atto pubblico e quanto in esso previsto deve essere risolta a favore del consumatore, anche là dove si ritenga di dare lo stesso valore giuridico agli allegati e all'atto pubblico riguardo alla definizione degli elementi essenziali del contratto».

Ebbene, questo Collegio, aderendo alle considerazioni maturate in seno giurisprudenza arbitrale milanese nella menzionata pronuncia, accerta la prevalenza delle pattuizioni di cui all'art. 2 del contratto di mutuo; di conseguenza, in ragione dell'applicazione del tasso fisso per il primo quinquennio, i mutuatari hanno diritto alla restituzione di quanto corrisposto all'intermediario in eccedenza.

Resta quindi assorbita la domanda risarcitoria, peraltro priva del necessario supporto probatorio.

#### **P. Q. M.**

**Il Collegio accerta che al finanziamento è applicabile per il primo quinquennio il tasso fisso previsto all'art. 2 del contratto di mutuo stipulato per atto pubblico. Per l'effetto, dispone che l'intermediario restituisca l'eventuale eccedenza delle rate già pagate dal mutuatario (...omissis...).**