

IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Avv. Bruno De Carolis	Membro designato dalla Banca d'Italia, che svolge le funzioni di Presidente ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per il funzionamento del Collegio
Prof. Avv. Giuliana Scognamiglio.....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Dott. Comm. Girolamo Fabio Porta.....	Membro designato dalla Banca d'Italia [Estensore]
Avv. Michele Maccarone.....	Membro designato dal Conciliatore Bancario e Finanziario – per le controversie in cui sia parte un consumatore
Dott.ssa Daniela Primicerio.....	Membro designato dal C.N.C.U.

nella seduta del 19/10/2011, dopo aver esaminato

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

Fatto

I ricorrenti, titolari di un mutuo fondiario di euro 155.000 con piano di rimborso a tasso variabile, lamentano la condotta imprudente dell'intermediario mutuante nella fase precontrattuale, il quale non avrebbe effettuato un'attenta valutazione della capacità di rimborso dei mutuatari; i medesimi chiedono che la banca conceda ai ricorrenti una rinegoziazione del mutuo con la modifica del tasso da variabile a fisso.

In particolare con reclamo del 3 novembre 2010, i ricorrenti rilevavano talune anomalie che avevano caratterizzato la concessione del mutuo nella fase delle trattative, ravvisabili: nella stima dell'immobile concesso in garanzia, in quanto sarebbe stata effettuata ad un prezzo superiore rispetto alle normali quotazioni di



mercato (€ 218.000 rispetto al prezzo di acquisto di € 110.00); nella mancata consegna dell'informativa precontrattuale; nella erronea valutazione della capacità di rimborso e del grado di alfabetizzazione finanziaria dei mutuatari. Questi, non potendo far fronte al pagamento delle rate, subivano l'iscrizione nella Centrale Rischi della Banca d'Italia con appostazione a sofferenza della posizione creditoria, in data 27 dicembre 2010. Quanto alla successiva fase contrattuale, i ricorrenti contestavano il costo complessivo del finanziamento eccependo la legittimità degli oneri applicati; i medesimi si rendevano tuttavia disponibili a riprendere il pagamento delle rate, che avevano sospeso, a condizione di una rinegoziazione del tasso d'interesse (da variabile a fisso).

Con replica dell'8 novembre 2010, la banca precisava che, essendo stato il contratto di mutuo posto a sofferenza, il medesimo era da considerarsi risolto; tale status aveva determinato l'iscrizione nella Centrale Rischi, nel rispetto di un obbligo di legge. La medesima si rendeva tuttavia disponibile a un eventuale accordo stragiudiziale tra le parti, proponendo la sottoscrizione di un piano di rientro con rate mensili di euro 1.100,00, da corrispondersi per un anno ad abbattimento del debito residuo (euro 157.046,00), *“comprensivo di interessi corrispettivi scaduti e di mora nonché degli oneri previsti dal contratto a suo tempo sottoscritto”*.

In data 23 novembre 2010 la resistente forniva ulteriore riscontro alle istanze dei clienti (10 novembre 2010) rilevando che:

- la fase precontrattuale era stata gestita da *“una società che svolgeva l'attività finanziaria di intermediazione e di promozione di finanziamenti ipotecari erogati dalla nostra banca [convenuta]”*, pertanto le eventuali contestazioni, in tale fase, non erano ad essa imputabili;
- aveva trasmesso ai ricorrenti copia *“dell'attestazione di consegna dell'informativa precontrattuale”* sottoscritta dalle parti prima della stipula;
- i ricorrenti con la *“libera sottoscrizione del contratto per atto pubblico ne avevano accettato le condizioni economiche”*;
- si dichiarava disponibile a concordare un piano di rientro.

In data 3 febbraio 2011 i ricorrenti presentavano ricorso all'ABF insistendo sulle precedenti richieste.



Con controdeduzioni del 5 aprile 2011 la banca, ribadendo i precedenti rilievi, contestava le argomentazioni di parte ricorrente con riguardo all'entità dell'importo erogato "in eccesso" rispetto al valore dell'immobile, osservando che *"la valutazione del merito creditizio rientra nella competenza dell'intermediario e che la valutazione dell'immobile è stata verificata da un professionista incaricato con regolare perizia"* asseverata. Inoltre, per effetto di una sovrastima dell'immobile, l'unica ad essere potenzialmente danneggiata sarebbe stata la banca mutuante.

Infine, in merito alla richiesta di rinegoziazione, la banca evidenziava che il credito vantato nei confronti dei ricorrenti (in sofferenza dal 2010) era stato ceduto - nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione - ad una società veicolo, e quindi non era più legittimata ad apportare modifiche al contratto.

La resistente chiedeva pertanto all'ABF di rigettare il ricorso in quanto privo di fondamento.

Diritto

Assume la resistente (mutuante) che le carenze informative lamentate dai ricorrenti (mutuatari) attinenti la fase precontrattuale non sarebbero ad essa imputabili essendo state le trattative gestite da una società promotrice, incaricata in particolare per la raccolta e il rilascio della documentazione preordinata alla stipula del contratto di mutuo.

Il rilievo è infondato.

In base alla disciplina sull'offerta fuori sede di prodotti bancari e finanziari, l'intermediario che si avvale di altri soggetti per promuovere o collocare i propri prodotti è tenuto a garantire, tra l'altro, il pieno rispetto dei principi di trasparenza e correttezza da parte degli incaricati affinché il cliente ottenga ogni informazione utile per una scelta contrattuale consapevole. In particolare, secondo le disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni bancarie e finanziarie *"L'intermediario committente fornisce al soggetto che effettua l'offerta fuori sede (anche se si tratta di un altro intermediario) i dati e la documentazione necessari per l'assolvimento degli obblighi di pubblicità, in conformità delle previsioni della presente sezione."* Inoltre, *"L'intermediario committente verifica che il soggetto incaricato dell'offerta rispetti gli obblighi di*



trasparenza previsti dalla presente sezione. In particolare, se il foglio informativo e i documenti previsti dal paragrafo 2 sono predisposti dal soggetto incaricato dell'offerta, l'intermediario committente ne accerta la conformità alle disposizioni vigenti e l'idoneità a conseguire pienamente le finalità della disciplina in materia di trasparenza.” (Provvedimento del 29 luglio 2009 e successive modifiche, sez. II, par. 4).

La configurabilità, in linea di principio, di una responsabilità precontrattuale in capo all'intermediario committente risulta altresì confermata dai principi accolti dalla giurisprudenza in tema di mandato con rappresentanza: *“Lo svolgimento delle sole trattative in vista della conclusione di un contratto può essere oggetto di mandato con rappresentanza, in quanto la prestazione del mandatario non deve consistere necessariamente nella conclusione di negozi giuridici, ma può concretarsi anche nel compimento di atti volontari non negoziali, e le norme sulla rappresentanza sono applicabili, per analogia, anche agli atti giuridici leciti c.d. simili ai negozi. Ne consegue che, allorché le trattative siano svolte da un mandatario con rappresentanza - sia pure limitata alla sola fase precontrattuale, con esclusione della stipula del contratto - gli atti compiuti dal rappresentante sono direttamente ed automaticamente imputati al rappresentato, con conseguente riferibilità a quest'ultimo delle responsabilità precontrattuale eventualmente configurabile.” (Cass. Civ. sez. III, 4 marzo 2002, n. 3103).*

Pertanto, l'eventuale violazione di obblighi informativi da parte di soggetti incaricati per lo svolgimento di trattative, nell'ambito di un'offerta fuori sede di un contratto di mutuo, non esclude l'imputabilità di una responsabilità precontrattuale in capo all'intermediario mutuante.

Ciò premesso, si rileva che i ricorrenti contestano una serie di irregolarità e carenze informative – pur risultando invero formalmente adempiuti dalla società promotrice gli obblighi di consegna della documentazione precontrattuale – senza tuttavia correlare ad esse specifiche richieste o evidenziare uno specifico pregiudizio. La domanda sottoposta al Collegio appare in effetti generica e indeterminata nella sua formulazione complessiva, potendo ritenersi in realtà limitata alla richiesta di una rinegoziazione del contratto di mutuo.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Così delimitata, si osserva che la questione riguarda la sfera decisionale riservata alla banca; l'accoglimento o il diniego di una richiesta di rinegoziazione comportano infatti una valutazione dell'intermediario non sindacabile dall'organo giudicante, in virtù del principio di libertà negoziale nonché dell'autonomia gestionale proprie di ogni impresa di diritto comune. Non rientra dunque nelle prerogative di questo Collegio quella di imporre a una delle parti un obbligo di contrarre.

Per tutto quanto innanzi, la domanda non può trovare accoglimento.

Si ritiene opportuno, tuttavia, segnalare all'intermediario resistente la necessità di attuare, nell'offerta fuori sede di contratti di finanziamento, in collaborazione con la rete distributiva di cui si avvale, forme di assistenza e informazione al cliente che consentano a quest'ultimo di acquisire piena consapevolezza in ordine agli elementi essenziali del rapporto, verificando il rispetto della citata disciplina di trasparenza da parte dei soggetti incaricati di trattare con la clientela.

P.Q.M.

Il Collegio respinge il ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
BRUNO DE CAROLIS