



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai Signori:

Dott. Giuseppe Marziale	Presidente
Avv. Bruno De Carolis	Membro designato dalla Banca d'Italia
Dott.ssa Claudia Rossi	Membro designato dalla Banca d'Italia
Avv. Michele Maccarone	Membro designato dal Conciliatore Bancario e Finanziario
Prof. Avv. Marco Marinaro	Membro designato dal C.N.C.U. [Estensore]

nella seduta del 18/01/2012, dopo aver esaminato

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

Fatto

Nel mese di novembre 2011 gli odierni ricorrenti raccoglievano informazioni sulla possibilità di accedere ad un finanziamento ipotecario per l'acquisto di immobile.

Sulla scorta di tali informazioni, in data 1° dicembre 2011, sottoscrivevano presso la banca oggi resistente una richiesta di mutuo (a tasso variabile) così aderendo ad una iniziativa promozionale applicabile ai mutui stipulati nel mese di dicembre 2011, che prevedeva tra l'altro la riduzione del 33% sullo spread da applicare al parametro di riferimento (Euribor).

Nei primi giorni del 2012 veniva comunicata ai ricorrenti l'approvazione del mutuo indicando nella misura del 2% lo spread da applicare al tasso di riferimento.

Soltanto pochi giorni prima della stipula del mutuo (avvenuta il 9 febbraio 2012) veniva comunicato ai ricorrenti l'applicazione di uno spread del 3%.

Tale intempestiva comunicazione non consentiva secondo la ricostruzione proposta nel ricorso di poter valutare soluzioni diverse non consentendo ai ricorrenti di poter ottenere migliori condizioni presso altri intermediari.

In base alla ricostruzione offerta dall'intermediario la domanda di mutuo veniva istruita con la massima celerità e deliberata entro lo stesso mese di dicembre 2011 per consentire l'eventuale applicazione della promozione. Peraltro, allo scopo di agevolare i clienti, l'iniziativa promozionale veniva comunque estesa anche ai mutui stipulati entro il successivo mese di gennaio 2012.

I ricorrenti tuttavia avrebbero concordato con il proprio notaio di fiducia la stipula del mutuo in data 9 febbraio 2012, rendendo così inapplicabili le condizioni promozionali eccezionalmente prorogate.

In ogni caso, la filiale avrebbe comunque favorito i ricorrenti accordando loro una deroga pari allo 0,40% sullo spread rispetto alle condizioni standard (all'epoca pari al 3,40%), nonché lo storno totale delle spese d'istruttoria pari ad € 600,00.

Stipulato il mutuo il 9 febbraio 2012 i ricorrenti inoltravano reclamo il successivo 20 febbraio 2012 lamentando l'applicazione di condizioni diverse da quelle pattuite.

Secondo quanto affermato dalla banca nelle controdeduzioni, l'applicazione dello spread al 3% corrisponde a quanto contrattualmente pattuito. Peraltro, i ricorrenti non hanno formalmente eccepito la responsabilità precontrattuale ex art. 1337 e 1338 c.c. né tantomeno un errore improbabile in sede di stipula; la proposta contrattuale sulla quale le parti si sono accordate al termine della fase preparatoria è solo quella definita nel contratto di mutuo.

Ed ancora la banca precisa che la proposta contrattuale indirizzata ai potenziali mutuatari non reca alcun impegno negoziale né sottoscrizione riconducibile alla banca; la formale domanda di mutuo avvia un iter istruttorio solo al termine del quale è possibile definire termini e condizioni; i ricorrenti non hanno prodotto alcuna prova dell'esistenza di accordi preliminari vincolanti per la banca.

D'altro canto i ricorrenti in sede di repliche alle controdeduzioni affermano che la ricostruzione dei fatti proposta dalla banca non corrisponde a quanto realmente accaduto; l'aver informato i clienti soltanto nell'immediatezza della stipula del mutuo non fa sì che i clienti abbiano stipulato consapevolmente il contratto di mutuo; questa circostanza ha reso impossibile ai ricorrenti rivolgersi altrove.

Pertanto, i ricorrenti chiedono l'applicazione dello spread al 2% così come da domanda sottoscritta il 1° dicembre 2011 con riduzione del 33% sulle condizioni

correnti, in conseguenza della lesione al diritto di informazione preventiva.

La resistente si oppone alla domanda e chiede al Collegio:

- in via pregiudiziale, riconoscere e dichiarare l'incompetenza ratione materiae dell'ABF al quale è stata chiesta una pronuncia costitutiva che avrebbe l'effetto di modificare il contenuto del contratto, sostituendosi alla volontà delle parti;
- in via principale, riconoscere e dichiarare l'inaccoglibilità del ricorso in quanto manifestamente immotivato e infondato;
- in via subordinata, nella denegata e non creduta ipotesi che il Collegio derogando a fondamentali principi giuridici in materia contrattuale, potesse ritenere accoglibile il ricorso, stabilire l'applicazione di uno spread comunque non inferiore a 2,278% da rettificare con atto pubblico da annotarsi a margine dell'ipoteca ad esclusiva cura e spese dei ricorrenti che hanno consapevolmente stipulato il contratto alle condizioni attuali.

I ricorrenti in sede di replica si dichiarano disposti, in via meramente conciliativa, a concordare con la "denegata" ipotesi ammessa dalla banca per l'applicazione definitiva di uno spread pari al 2.278%.

Diritto

Sulla base della documentazione fornita dalle parti risulta pacifico che con la domanda di mutuo del 1° dicembre 2011 i ricorrenti chiedevano di aderire ad una iniziativa promozionale applicabile ai mutui stipulati nel mese di dicembre 2011 (termine poi prorogato dalla banca fino al 31 gennaio 2012), che offriva la riduzione del 33% dello spread previsto dalle condizioni "standard" offerte al momento di stipula del contratto.

Secondo quanto affermato dai ricorrenti sulla base di tale promozione lo spread praticato avrebbe dovuto essere pari al 2% e tale circostanza non trova un immediato riscontro documentale (né nella domanda di mutuo né nel foglio informativo).

Nelle proprie controdeduzioni (datate 3 agosto 2012), l'intermediario afferma, infatti, che la domanda di mutuo sottoscritta dai ricorrenti faceva riferimento ad un'offerta promozionale che non prevedeva uno spread definito in valore assoluto

(2%), bensì una deroga del 33% rispetto allo spread previsto dalle condizioni standard offerte al momento di stipula del contratto.

Tuttavia, occorre rilevare come in precedenza, ed in particolare nella lettera del 9 marzo 2012 indirizzata ai clienti, l'intermediario scrive che «All'atto della richiesta di mutuo, vi sono state prospettate le condizioni ricollegabili ... ad una promozione in corso per tutta la Clientela per i mutui stipulati nel mese di dicembre che prevedeva lo spread del 2%», in tal modo contraddicendo quanto sostenuto ex post nelle controdeduzioni e confermando la versione dei ricorrenti.

Il contratto di mutuo firmato in data 9 febbraio 2012 indica (art. 4) l'applicazione di uno spread del 3% che, secondo quanto prospettato dai ricorrenti, sarebbe difforme e deteriore rispetto a quello prospettato dall'intermediario in sede di trattative; sul punto i ricorrenti riferiscono che soltanto pochi giorni prima della data fissata per la stipula del mutuo veniva loro comunicato l'applicazione di uno spread del 3%. Essi prospettano sostanzialmente una responsabilità precontrattuale dell'intermediario, il quale non li avrebbe tempestivamente informati della modifica delle condizioni offerte costringendoli, di fatto, a concludere un contratto a condizioni più sfavorevoli rispetto a quelle promesse in sede di trattative.

La banca si difende sostenendo che, poiché il contratto di mutuo è stato stipulato nel febbraio 2012, non poteva rientrare nella promozione di dicembre 2011, eccezionalmente estesa al gennaio 2012; peraltro, per stessa ammissione della banca, "la domanda di mutuo venne istruita con la massima celerità e deliberata entro lo stesso mese di dicembre per consentire l'eventuale applicazione delle promozione". Appare dunque poco credibile che i ricorrenti avrebbero atteso la scadenza della promozione alla quale avevano aderito se non per l'inconsapevolezza delle rilevanti conseguenze derivanti anche solo per alcuni giorni di ritardo rispetto al termine indicato. Al riguardo i ricorrenti affermano di essere stati in quel periodo tranquillizzati dalla loro referente della Filiale circa l'applicabilità anche nei loro confronti del 2% di spread.

Appare quindi ragionevole ritenere che il ritardo nella stipula del mutuo non possa essere ascritto ai ricorrenti bensì alla condotta della banca la quale peraltro ben avrebbe potuto (meglio ancora, avrebbe dovuto) in ogni caso applicare le

condizioni offerte in virtù della sequenza cronologica dei fatti esposti (si ricorderà che la domanda di mutuo è del 1° dicembre 2011 e ciò avrebbe consentito di pervenire alla stipula se non nel mese di dicembre sicuramente entro il mese di gennaio successivo).

Dalla ricostruzione dei fatti e della loro evoluzione appare chiaro che i clienti che si erano affidati con fiducia alla banca si sono ritrovati a stipulare il mutuo oltre il termine previsto per l'applicazione delle condizioni promozionali agli stessi offerte, condizioni che avevano condotto alla determinazione volitiva creando così un legittimo affidamento in virtù della credibilità dell'intermediario cui si erano rivolti (facente parte di un importante gruppo bancario).

Peraltro la domanda formulata dai ricorrenti pur nella sua ampiezza e atecnicità contiene da un lato una richiesta di applicazione al contratto di mutuo stipulato dello spread pari al 2% ("con riduzione del 33% sulle condizioni correnti") e, dall'altro, la domanda diretta a far valere e, quindi ad accertare la responsabilità dell'intermediario nella fase delle trattative, pur senza formulare la conseguente domanda risarcitoria sulla quale per tale ragione non è possibile pronunciarsi.

In ordine alla prima domanda il Collegio ritiene di non potersi pronunciare in quanto la stessa attiene alla modifica di un contratto di mutuo validamente stipulato e pienamente efficace tra le parti.

Quanto alla seconda domanda, pienamente compatibile con la rituale stipula del contratto, il Collegio ritiene che debba essere accolta e, conseguentemente, accerta e dichiara l'illegittimità del comportamento della banca resistente per violazione del precetto della buona fede nelle trattative ex art. 1337 c.c.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso nei sensi di cui in motivazione. Dispone inoltre che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di Euro 200,00 (duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MARZIALE