

IL COLLEGIO DI NAPOLI

composto dai signori:

- prof. avv. Enrico Quadri.....Presidente
- avv. Giuseppe Leonardo Carrieromembro designato dalla Banca d'Italia
- prof. avv. Giuseppe Conte.....membro designato dalla Banca d'Italia
(estensore)
- prof.ssa Marilena Rispoli Farinamembro designato dal Conciliatore Bancario
Finanziario
- avv. Pierfrancesco Bartolomuccimembro designato dal Consiglio Nazionale
Consumatori Utenti (C.N.C.U.)

nella seduta del 19.3.2013, dopo aver esaminato

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

FATTO

Con ricorso presentato il 10 dicembre 2012, la ricorrente ha esposto di avere avviato, nel mese di giugno 2011, l'*iter* per la concessione di un mutuo a tasso fisso e senza spese di istruttoria, grazie ad una convenzione Inpdap. Essendosi positivamente conclusa l'istruttoria sulla propria affidabilità creditizia, nel mese di luglio dello stesso anno veniva pagato il perito e il successivo 29 agosto veniva accordato il mutuo, giusta delibera aziendale. Solo nel mese di gennaio 2012, una volta consegnata la liberatoria relativa all'ipoteca gravante sulla casa, veniva informata dell'esistenza di commissioni per spese di istruttoria pari a euro 2.500,00 e che a nulla erano valsi i reclami per tale inaspettato aggravio, ingiustificato anche alla luce del tenore del documento di sintesi, che contemplava la sola possibilità di una variazione del tasso all'atto della stipula. La ricorrente ha lamentato che il tardivo avviso delle mutate condizioni economiche del mutuo - in presenza di tempi ristretti per la stipula (31 gennaio 2012) - l'ha costretta ad accettare queste più gravose condizioni economiche, anche ricorrendo a prestiti di parenti.

Tanto sopra premesso, la ricorrente ha chiesto a questo Arbitro di condannare l'intermediario a restituirle la somma di euro 2.500,00.

Si è difeso l'intermediario controdeducendo che, nel mese di giugno 2011, la ricorrente si recava presso la banca per avviare una pratica di mutuo per l'acquisto di un immobile. In

quell'occasione veniva concordata l'applicazione di un tasso fisso accompagnato da una convenzione con l'Inpdap, che prevedeva delle agevolazioni in merito ai tassi applicati rispetto alle condizioni standard e la gratuità delle spese di istruttoria della pratica. In data 29 agosto 2011 veniva deliberato positivamente il mutuo, condizionando però la stipula alla consegna di una liberatoria, essendo l'immobile, oggetto di acquisto, gravato da ipoteca. All'inizio di gennaio 2012 la ricorrente consegnava detta documentazione e in quell'occasione, come peraltro dalla stessa riconosciuto, veniva messa al corrente delle nuove condizioni economiche applicabili al contratto e, in particolar modo, del costo di euro 2.500,00 applicato alle spese di istruttoria, rispetto alla gratuità precedentemente prospettata in sede di preventivo.

In data 31 gennaio 2012, veniva stipulato il mutuo davanti al notaio, con piena accettazione delle condizioni applicate, come dimostrato dalla sottoscrizione del contratto stesso. Nel merito, la banca ha precisato che la pratica di mutuo risulta essere stata deliberata in data 29 agosto 2011, ossia ben cinque mesi prima dell'effettiva stipula, avvenuta in data 31 gennaio 2012; questo intervallo temporale sarebbe imputabile esclusivamente alla cliente per i tempi di consegna dei documenti necessari a comprovare la libertà da gravami dell'immobile. E' fisiologico che durante un arco temporale così lungo siano mutate le condizioni economiche preventivate sei mesi prima e che la banca possa averle riviste in attuazione e in applicazione delle variabili economiche interessate.

Non appena conclusa l'istruttoria del mutuo, la banca ha comunque provveduto ad aggiornare la ricorrente sulle mutate condizioni economiche e le ha offerto disponibilità a valutare ulteriori e differenti soluzioni. La ricorrente, tuttavia, ha rifiutato ogni proposta alternativa e ha acconsentito alla fissazione della data per la stipula del mutuo già deliberato, alle condizioni comunicate, come dimostrato dalla contrattualistica prodotta agli atti e debitamente sottoscritta.

Alla luce delle considerazioni che precedono, l'intermediario ha rassegnato le proprie conclusioni chiedendo a questo Arbitro il rigetto della domanda.

In sede di replica alle controdeduzioni, la ricorrente ha chiarito che la sua rivendicazione riguarda esclusivamente il diritto a essere informata in tempo utile della significativa variazione delle condizioni economiche, non essendo, per contro, esigibile da alcuno la sottoposizione al rischio di un eventuale diniego del prestito in esito ad una nuova istruttoria e in prossimità del termine previsto per il rogito.

In sede di integrazione delle controrepliche, l'intermediario resistente ha nuovamente ribadito la legittimità del proprio operato, in particolare precisando che il medesimo modulo di domanda di mutuo sottoscritto dalla ricorrente contiene la precisazione che le condizioni definitive possono subire variazioni sino al momento della stipula del contratto.

DIRITTO

La ricorrente si duole della variazione delle condizioni economiche del contratto di mutuo concluso *inter partes* e del fatto di essere stata informata di questa variazione troppo tardi, quando ormai era prossima la data fissata per la conclusione del contratto e troppo grande era il rischio che avrebbe corso avviando una nuova istruttoria per accedere a un finanziamento a condizioni più vantaggiose.

Ma l'operato dell'intermediario non appare censurabile, neppure sotto il profilo della violazione degli obblighi di buona fede, posti a presidio della corretta attuazione di qualsivoglia rapporto obbligatorio. Sottoscrivendo il modulo contenente la richiesta di accedere a un mutuo fondiario, la ricorrente ha dichiarato (punto 6) di "prendere atto che il mutuo richiesto verrà rimborsato alle condizioni e modalità che saranno convenute dalla [banca, n.d.r.], in



conformità alle vigenti disposizioni di legge e statutarie, al momento della stipulazione del contratto di mutuo”.

La documentazione versata in atti attesta come la deliberazione degli organi competenti della banca di concedere il mutuo sia intervenuta in data 29 agosto 2011, mentre il contratto di mutuo sia stato concluso in data 31 gennaio 2012. Il decorso di questo lasso di tempo, in verità non breve, non è da imputare al comportamento dell'intermediario quanto alla necessità della ricorrente di acquisire i documenti necessari a comprovare la libertà dell'immobile da gravami. Una volta consegnata la documentazione mancante, l'intermediario ha tempestivamente informato la ricorrente sulle condizioni economiche (ormai variate) che sarebbero state applicate al contratto di mutuo. Quest'ultima comunicazione è avvenuta agli inizi del mese di gennaio 2012 e non a pochi giorni dalla stipula del contratto di mutuo (concluso - va ribadito - il 31 gennaio 2012).

Il fatto che la ricorrente, in prossimità della data convenuta per la stipulazione del rogito notarile, abbia preferito evitare i rischi o anche solo i disagi connessi al compimento di nuove istruttorie per l'eventuale concessione di un mutuo a condizioni economiche più vantaggiose, non è circostanza che valga a far sorgere una qualche forma di responsabilità a carico dell'intermediario e, per conseguenza, valga a costituire il fondamento della pretesa restitutoria vantata dalla ricorrente.

P.Q.M.

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
ENRICO QUADRI