

IL COLLEGIO DI NAPOLI

composto dai signori:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Prof. Avv. Enrico Quadri | Presidente |
| - Dott. Comm. Leopoldo Varriale | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| - Prof. Avv. Ferruccio Auletta | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| - Prof.ssa Marilena Rispoli Farina | Membro designato dal Conciliatore Bancario |
| - Avv. Roberto Manzione | Membro designato dal C.N.C.U. (estensore) |

nella seduta del 2 marzo 2010, 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 istanza del 30/9/2009, il ricorrente presentava reclamo alla banca resistente, contestandone la condotta tenuta nella fase istruttoria, per una richiesta di mutuo da lui presentata. In particolare, il ricorrente affermava di aver avviato contatti con una filiale della banca per conoscere l'importo finanziabile a titolo di mutuo, in ragione del valore dell'immobile che stava per acquistare e del reddito da lui percepito. Nell'ambito di tali contatti, il cliente assumeva di aver ricevuto rassicurazioni "verbali" sulla possibilità di ottenere – usufruendo della Convezione INPDAP – un mutuo per un importo di poco inferiore all'intero prezzo dell'immobile (€ 130.000, su € 138.300). Facendo affidamento sulle dichiarazioni di disponibilità della filiale, il ricorrente in data 5/5/2009 formulava - per il tramite di una agenzia - proposta di acquisto dell'immobile al prezzo di € 138.000, versando caparra confirmatoria per € 1.000. Successivamente, in data 28/5/2009, formalizzava la richiesta di finanziamento consegnando alla banca la documentazione inerente l'immobile. Nel giugno 2009, a seguito della perizia di stima del valore dell'immobile, veniva chiesto al cliente di ridurre l'importo da finanziarsi fino a € 120.000. La richiesta di mutuo veniva poi accolta dalla banca che, però, fissava l'importo finanziabile in ragione di € 108.000, insufficiente rispetto alle esigenze del cliente. Il



ricorrente, pertanto, veniva costretto a rinunciare alla sottoscrizione del contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile, perdendo la caparra confirmatoria a suo tempo versata, e "subendo" la richiesta dell'agenzia immobiliare volta all'ottenimento della provvigione per la mediazione prestata. La banca, pur comunicando la disponibilità a cercare una diversa soluzione, precisava che "l'organismo deliberante centrale" non aveva potuto accogliere la richiesta di finanziamento nei limiti richiesti, perché l'importo delle rate sarebbe stato pari a circa il 38% del reddito annuo, eccedendo il limite del 20-25% previsto dalla Convenzione INPDAP per i redditi fino a € 45.000.

Nel ricorso presentato, il cliente confermava la ricostruzione già prospettata nel reclamo, ribadendo che, prima di presentare la proposta di acquisto all'agenzia, più volte "un dipendente della banca" gli avrebbe garantito un mutuo pari a € 130.000, salvo a verificare, poi, che l'organo deliberante aveva deciso la riduzione del mutuo ad € 108.000. In relazione a tanto, con il ricorso all'ABF il cliente chiedeva a carico della banca il risarcimento dei danni subiti, quantificati in € 15.000 comprensivi sia dei danni economici (per la perdita della caparra confirmatoria e per le spese legali necessarie ad opporsi al decreto ingiuntivo emesso su richiesta dell'agenzia immobiliare per il pagamento della provvigione di € 3.500) sia dei "danni esistenziali". In sede di controdeduzioni, l'intermediario ribadiva le ragioni già esposte, precisando che la richiesta originaria di mutuo veniva rigettata dall'organo deliberante per il rapporto troppo elevato tra rata e reddito, rispetto ai limiti previsti dalla Convenzione INPDAP, precisando – altresì – che la filiale aveva escluso di aver in qualsiasi momento della trattativa fornito "garanzie di accoglimento della richiesta". Tanto premesso, considerato che *"l'esponente aveva – di sua iniziativa e senza attendere il buon esito della richiesta – formalizzato una proposta per lui vincolante" in data 5/5/2009, "ben prima della richiesta di mutuo che [...] è del 28/5/2009"*, la banca chiedeva il rigetto del ricorso. Prima della presentazione del ricorso all'ABF, ricevuto in data 1 dicembre 2009, il ricorrente si era rivolto all'intermediario con due successivi reclami, datati rispettivamente 16 maggio e 5 novembre 2009, con i quali chiedeva, qualificandosi erede, di conoscere l'identità del soggetto che aveva incassato due assegni circolari, emessi da altra banca a favore della madre, e negoziati dall'intermediario stesso.

DIRITTO

La prima questione che è stata valutata dal Collegio attiene alla possibilità di fare ricorso all'ABF per questioni relative alla responsabilità "precontrattuale".



Effettivamente, il tenore letterale della delibera 28 luglio 2008 del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (CICR), che definisce il cliente come “...il soggetto che ha o ha avuto con un intermediario un rapporto contrattuale avente ad oggetto la prestazione di servizi bancari e finanziari”, sembrerebbe escludere ogni possibilità di valutare la cd. “responsabilità precontrattuale”.

Tuttavia, nel contesto di un quadro normativo concernente la trasparenza della condizioni contrattuali (titolo VI TUB), che tutela il consumatore anche nella fase delle trattative, sembrerebbe contraddittorio non estendere il sindacato dell'ABF pure alle ipotesi di responsabilità precontrattuale. Il Collegio, quindi, ritiene di accogliere una interpretazione estensiva dell'accennata disposizione della delibera CICR, secondo quanto, del resto, risulta chiarito da recenti precisazioni diffuse sul sito dell'Arbitro Bancario e Finanziario, alla voce “Documenti” – questioni applicative – dove è possibile riscontrare testualmente che “... Le disposizioni in materia di ABF devono essere intese nel senso che l'Organo decidente può conoscere anche le controversie riguardanti le trattative precontrattuali - tra cui in particolare quelle concernenti il rispetto delle norme in materia di trasparenza - indipendentemente dall'effettiva conclusione del contratto.”

Sul punto, infine, occorre evidenziare che nessuna obiezione è stata formulata dall'intermediario che, invece, ha accettato il contraddittorio fin dall'inizio.

Sgombrato il campo da tale questione preliminare ed assorbente, è possibile affrontare il secondo aspetto essenziale della vicenda sottoposta a questo Collegio, relativa alla configurabilità della “culpa in contrahendo” a carico dell'intermediario resistente.

Pur considerando che la “buona fede” prevista dall'art. 1337 cod. civ., secondo un convincimento unanime della dottrina e della giurisprudenza, rappresenta una clausola generale che deve essere riferita e valutata tanto agli elementi oggettivi, quanto alle qualità dei soggetti protagonisti della fase di “trattativa prenegoziale”, appare difficile non cogliere due elementi che - nella fattispecie che ci occupa - appaiono assolutamente predominanti.

Il primo attiene senz'altro ad una condotta eccessivamente imprudente ed avventata da parte del ricorrente, il quale - prima di richiedere formalmente il mutuo e senza alcuna concreta garanzia - si è intenzionalmente esposto a rischi prevedibili di inadempimento contrattuale nel sottoscrivere una proposta vincolante di acquisto, con tanto di previsione di una caparra confirmatoria e mandato di intermediazione all'agenzia immobiliare. Una condotta connotata da un minimo di prudenza e diligenza avrebbe dovuto indurre il ricorrente o a posticipare la firma della proposta di acquisto ad una fase successiva alla



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

richiesta di mutuo, ovvero a prevedere una clausola risolutiva espressa nella proposta di acquisto. Insomma, ove sia rintracciabile un affidamento da parte del ricorrente, certamente non potrà essere definito incolpevole.

Il secondo elemento è certamente rintracciabile nella circostanza che tutta la fase preliminare alla richiesta di mutuo, così come prospettata dal ricorrente, non pare adeguatamente documentata e viene “categoricamente” smentita e contestata dall’intermediario.

Lo stesso intermediario, comunque, per riconoscimento pacifico, era obbligato al rispetto dei parametri previsti dalla convenzione INPDAP, facilmente conoscibili da parte del ricorrente con un minimo di diligenza.

Appare opportuno, infine, considerare che la stessa richiesta di risarcimento appare per un verso collegata a parametri solo eventuali (si sconosce, ad esempio, l’esito dell’ingiunzione di pagamento) e, per altro verso, appare assolutamente infondata (si confronti, fra tante, la recente decisione delle SS.UU. della Cassazione dell’11 novembre 2008 n. 26972, sul cd. “pregiudizio esistenziale”).

P.Q.M.

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
ENRICO QUADRI