

COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) LUCCHINI GUASTALLA	Presidente
(MI) ORLANDI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) CONTINO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) SPENNACCHIO	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(MI) VELLUZZI	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore CONTINO MARIA ELISABETTA

Nella seduta del 16/10/2014 dopo aver esaminato:

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

FATTO

Il 25 novembre 2012, uno dei coniugi che avevano presentato domanda non accolta di concessione di un mutuo ipotecario, formalizzava reclamo all'istituto chiedendo un riesame della posizione. Faceva presente di avere già stipulato nel 2005 con detta banca un contratto di mutuo agevolato per l'acquisto della propria abitazione in forza di una convenzione cessata a maggio 2012. Presentatasi l'occasione di ampliare l'appartamento, fondendo l'unità immobiliare posseduta con altra contigua posta in vendita, in data 30 ottobre 2012 aveva richiesto un ulteriore finanziamento, che era stato inizialmente "preautorizzato". Aveva così proceduto alla conclusione e registrazione di contratto preliminare di compravendita dell'appartamento adiacente. Il 20 novembre 2012, aveva però ricevuto notizia del mancato accoglimento della domanda di mutuo in base all'assunto che, a seguito della fusione tra le due unità, l'ipoteca da iscriversi sul secondo immobile sarebbe risultata di secondo grado. La cliente contestava detta decisione, facendo presente che beneficiario di entrambe le iscrizioni ipotecarie sarebbe stato sempre il medesimo istituto mutuante.

Non ricevendo risposta, la cliente inoltrava il 13 gennaio 2013 un nuovo reclamo, richiamando l'attestazione nel frattempo trasmessa all'istituto dal proprio notaio, il quale

aveva dichiarato che la domanda di fusione catastale, da presentarsi successivamente alla realizzazione delle opere di unificazione delle due unità, avrebbe consentito di fare comunque riferimento ai due subalterni originali con la conseguenza che anche la seconda ipoteca iscritta avrebbe avuto primo grado sostanziale. La ricorrente assegnava quindi alla banca un termine per il positivo riscontro della richiesta di finanziamento, facendo presente che in difetto, a motivo del preliminare sottoscritto, avrebbe dovuto indirizzarsi ad altro intermediario, con diritto al risarcimento dei danni conseguentemente subiti.

Non ottenendo ancora una volta nemmeno riscontro, la cliente inviava un nuovo sollecito, al quale finalmente seguiva una risposta dell'istituto, che ribadiva però la decisione di diniego a motivo della propria policy creditizia, prevedente la possibilità di erogazioni a fronte della concessione di ipoteche di secondo grado, facendo peraltro presente che le filiali, quale quella cui la cliente si era rivolta, non erano abilitate ad evadere pratiche di mutuo ipotecario.

Insoddisfatti della risposta ricevuta, i coniugi ricorrevano all'Arbitro Bancario Finanziario chiedendo disporsi la condanna dell'istituto al risarcimento dei danni loro causati dalla mancata stipula del secondo mutuo, rappresentati dai costi di anticipata estinzione del finanziamento a tasso agevolato del 2005, nella differenza tra gli interessi stipulati con altro intermediario e quelli accordati con detto precedente mutuo con la resistente, nelle spese di cancellazione e iscrizione di ipoteche, nei compensi aggiuntivi dovuti al notaio.

Ribadivano di avere richiesto alla banca nell'ottobre 2012 un nuovo finanziamento relativo alla sola ulteriore unità che avevano intenzione di acquistare, al fine di mantenere in vigore quello in essere che godeva di un tasso agevolato. Facevano presente di avere fornito tutta la documentazione che era stata loro richiesta e altresì di avere aperto il conto corrente che la filiale aveva indicato costituire "*condizione necessaria per l'erogazione del nuovo finanziamento*". Aperto detto rapporto, avevano quindi stipulato un preliminare di compravendita avente ad oggetto l'unità immobiliare adiacente alla loro. Il 20 novembre 2012, erano stati tuttavia avvertiti dell'indisponibilità della banca a dar corso alla nuova operazione. A dire di questa, la fusione tra i due immobili avrebbe determinato, infatti, un'estensione dell'esistente ipoteca sulla nuova unità catastale, cosicché l'ulteriore garanzia da iscriversi a fronte del secondo mutuo avrebbe acquisito grado successivo.

Lamentavano di non aver potuto ottenere una revisione della decisione dell'istituto neppure a seguito dei chiarimenti e delle rassicurazioni forniti anche per iscritto dal notaio incaricato della stipula.

Accludevano al ricorso copia delle comunicazioni scambiate con la banca, del contratto di mutuo concluso con questa nel 2005 unitamente alla documentazione comprovante la relativa estinzione nel febbraio 2013 e la contestuale stipula di finanziamento con altro intermediario, del preliminare di compravendita dell'unità immobiliare attigua, di due estratti, rispettivamente al 20 novembre e al 10 dicembre 2012, del conto corrente appositamente aperto presso la resistente.

Con le proprie controdeduzioni, l'intermediario chiedeva il rigetto della domanda.

Riferiva che, il 30 ottobre 2012, i ricorrenti si erano recati presso una filiale per ritirare il modulo di domanda di concessione del mutuo, che avevano riconsegnato, debitamente compilato e sottoscritto, il 16 novembre, successivamente quindi alla stipula del preliminare di compravendita dell'unità immobiliare al cui acquisto il finanziamento richiesto era destinato. Faceva presente, inoltre, di avere fornito la risposta a soli quattro giorni di distanza, il 20 novembre 2012, precisando le ragioni del mancato accoglimento della richiesta.

Nel richiamare le pronunce dell'ABF che avevano riconosciuto l'inesistenza di un diritto del cliente alla concessione del credito, ribadiva che l'accorpamento delle due unità

immobiliari avrebbe determinato un'estensione sulla seconda dell'ipoteca già gravante sulla prima, iscritta a garanzia di un mutuo erogato da altra società del gruppo di appartenenza della resistente, cosicché questa avrebbe acquistato un'ipoteca di secondo grado. Sosteneva, inoltre, che l'unione delle due particelle *“avrebbe ridotto il valore complessivo degli immobili a garanzia”*.

DIRITTO

Ricorrendo all'Arbitro Bancario Finanziario, i coniugi chiedono condannarsi l'intermediaria al risarcimento dei danni che la mancata concessione del mutuo ipotecario richiesto avrebbe loro causato, sostenendo che l'istituto li avesse indotti a fare affidamento sull'accoglimento della richiesta e che il relativo diniego fosse privo di fondate ragioni giuridiche.

Emerge, dalla documentazione agli atti e da quanto dagli stessi prospettato, che i ricorrenti già godevano di un mutuo ipotecario per l'acquisto della prima casa, concesso a condizioni agevolate in forza di una convenzione tra il gruppo di appartenenza della resistente e il datore di lavoro di uno dei mutuatari, venuta però a cessare nel maggio 2012. Per tale ragione non era loro possibile ottenere una semplice estensione o meglio un incremento della somma mutuata in forza del contratto esistente. Conseguentemente, al fine di procedere all'acquisto dell'unità attigua mantenendo al contempo il rapporto in essere in ragione delle condizioni di particolare favore alle quali era stato concesso, si rendeva necessaria la stipula di un secondo mutuo ipotecario.

La banca sostiene di non aver accolto la domanda a motivo del fatto che, in ragione della prevista unificazione delle due unità immobiliari, l'ulteriore mutuo sarebbe stato assistito da ipoteca di secondo grado, circostanza ostativa quindi alla concessione considerando che il finanziamento era stato richiesto a soggetto diverso da quello titolare della prima ipoteca. La resistente invoca al contempo l'inesistenza nell'ordinamento di un diritto all'ottenimento di finanziamenti.

Le questioni sottoposte al Collegio attengo quindi, da un lato, alla sostenuta libertà e autonomia della banca nelle proprie determinazioni circa l'erogazione del credito, e, dall'altro, all'eventuale sussistenza di una sua responsabilità extracontrattuale ex art. 1337 cod.civ..

Sotto il primo profilo, è indubbio che, al di fuori di specifiche ipotesi normative o comunque di accordi volontari stipulati tramite associazioni di categoria, le banche godono di piena autonomia di giudizio nell'assunzione di determinazioni connesse con il processo di allocazione del credito. Come più volte ribadito dalla giurisprudenza dell'ABF, infatti, non solo *“nel nostro ordinamento non si può in alcun modo rinvenire un obbligo di erogazione del credito in capo agli intermediari”* (cfr. tra le tante la decisione di questo Collegio n. 849 del 2013), ma questi debbono anzi essere liberi di effettuare le scelte e assumere le decisioni che ritengono opportune al fine di una *“sana e prudente gestione”* della propria attività di impresa, come prescritto dall'art. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, anche in vista e in considerazione della stabilità complessiva e dell'efficienza e competitività del sistema finanziario.

Ne consegue che, la resistente non era in alcun modo tenuta ad erogare un secondo finanziamento agli istanti ed era pienamente libera di valutare l'opportunità di concederlo o meno.

L'autonomia di cui gli intermediari godono a fronte dell'obbligo di prudente e sana gestione e di adeguata valutazione del merito creditizio di chi richiede il credito non li esime, tuttavia, ovviamente dal dovere di agire nel rispetto dei principi generali di buona fede e correttezza. Anche nella fase delle trattative debbono quindi rigorosamente attenersi alle

prescrizioni dell'art. 1337 cod.civ., incorrendo, in caso di violazione, in responsabilità extracontrattuale verso la clientela.

Si deve, quindi, valutare se nella fattispecie in esame la resistente abbia agito secondo buona fede o abbia al contrario ingenerato, con il proprio comportamento, un incolpevole affidamento nei ricorrenti sul buon esito dell'operazione che abbia poi ingiustificatamente disatteso.

Va al riguardo ricordato che: *“perché possa ritenersi integrata la responsabilità precontrattuale è necessario che tra le parti siano in corso trattative; che le trattative siano giunte ad uno stadio idoneo a far sorgere nella parte che invoca l'altrui responsabilità il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che la controparte, cui si addebita la responsabilità, le interrompa senza un giustificato motivo; che, infine, pur nell'ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistano fatti idonei ad escludere il suo ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto”* (così tra le tante Cass. 26 febbraio 2013, n. 4802).

Dalla documentazione agli atti, non emergono elementi sufficienti per poter ritenere che l'intermediario abbia ingenerato nei clienti un ragionevole affidamento nella conclusione del contratto.

Le parti convengono sulla circostanza che i primi contatti per la stipula del nuovo mutuo siano intercorsi alla fine del mese di ottobre 2012, che la richiesta di mutuo debitamente sottoscritta sia stata presentata il 16 novembre 2012 (come dichiarato nella comunicazione e-mail in pari data di uno dei ricorrenti alla banca) e che la risposta negativa dell'intermediario sia intervenuta a quattro giorni di distanza. Gli stessi clienti non sostengono nel ricorso di avere ricevuto specifica assicurazione sulla concessione del prestito. Attestano soltanto esser stato loro richiesto di aprire un conto corrente, come *“condizione necessaria per l'erogazione di un nuovo finanziamento”*. Detta domanda e la relativa motivazione, pur rilevando sotto altro profilo, non sono di per sé idonei a ingenerare un affidamento sulla concessione del finanziamento, essendo l'apertura del conto corrente presentata come una sorta di condizione per la regolarità della domanda, affinché questa possa essere presa in considerazione.

Nel momento in cui, il 5 novembre 2012, i coniugi hanno stipulato il preliminare di compravendita dell'immobile attiguo, non potevano quindi trovarsi in una situazione di ragionevole affidamento circa l'erogazione del nuovo finanziamento, tanto più che a quel momento non avevano neppure ancora provveduto a depositare la domanda di concessione del mutuo.

Rilevato che le trattative non erano quindi giunte, quando sono state interrotte il 20 novembre 2012, ad uno stadio tale da ingenerare l'incolpevole affidamento degli istanti nella conclusione del contratto, neppure si potrebbe comunque ritenere che vi fosse stato un abbandono ingiustificato delle stesse da parte dell'istituto di credito.

In un arco temporale che appare ragionevole, questo ha, infatti, comunicato di non poter addivenire alla concessione del nuovo finanziamento perché, a seguito della prevista unificazione dei due subalterni, la nuova ipoteca iscritta a garanzia del secondo mutuo avrebbe preso grado successivo a quella già esistente.

La valutazione della banca al riguardo appare difficilmente contestabile. Dispone, infatti, l'art. 2811 cod.civ. che *“l'ipoteca si estende ai miglioramenti, nonché alle costruzioni e alle altre accessioni dell'immobile ipotecato”*. Facendo riferimento *“alle altre accessioni”* in aggiunta alle costruzioni, la norma intende all'evidenza riferirsi alle accessioni di immobili a immobili, generalmente consistenti in incrementi del suolo che ne accrescono l'estensione. Viene comunemente esclusa l'estensione del vincolo ipotecario a porzioni contigue del fondo ipotecato successivamente acquistate dal proprietario del fondo stesso, ma ciò sul presupposto che l'identificazione catastale resti separata, essendosi viceversa ritenuto che

l'ipoteca esistente si estenda anche al fondo limitrofo quando venga creata un'unità poderale nuova. E' pacifico, nel caso in esame, che i ricorrenti intendessero unificare i due immobili con conseguente variazione anche catastale. L'ipoteca iscritta successivamente avrebbe quindi preso grado successivo a seguito dell'espansione della prima.

Peraltro, è dato di ritenere che tale fosse l'opinione anche dell'intermediario con cui i ricorrenti avevano stipulato, il 12 febbraio 2013, il nuovo mutuo ipotecario agli atti, non essendosi questa limitata a concedere un finanziamento per il secondo acquisto con iscrizione ipotecaria solo sull'acquisenda unità immobiliare. I ricorrenti si sono visti, infatti, costretti a rimborsare anticipatamente il mutuo agevolato in essere e concedere una nuova ipoteca su entrambe le unità.

Non è dato sapere se all'epoca i clienti fossero consapevoli di avere richiesto il mutuo a società diversa dalla mutuate originaria, sia pure appartenente al medesimo gruppo.

Detta circostanza non appare comunque dirimente, atteso l'interesse della finanziatrice a non avere comunque due iscrizioni ipotecarie di grado diverso a fronte di due distinti finanziamenti, tenendo anche presente che avrebbe potuto dar corso ad operazioni di cartolarizzazione dei crediti.

Non potendosi, quindi, ritenere che la resistente sia incorsa in responsabilità precontrattuale, deve conseguentemente rigettarsi la domanda risarcitoria formulata dai ricorrenti.

Quanto sopra non esula, comunque, dal censurare il comportamento tenuto dalla banca per avere preteso che i clienti accendessero un conto corrente presso la stessa come condizione perché la loro domanda di mutuo potesse essere esaminata.

Trattasi di prassi, purtroppo, non isolata che pone oneri e adempimenti ingiustificati a carico dei clienti.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso.

Il Collegio delibera, altresì, di rivolgere all'intermediario, ai sensi di cui in motivazione, indicazioni utili a favorire le relazioni con la clientela.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da

EMANUELE CESARE LUCCHINI GUASTAI