

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 AulettaMembro designato dalla Banca d'Italia
(estensore)
- Prof.ssa Marilena Rispoli Farina Membro designato dal Conciliatore
Bancario Finanziario
- Avv. Roberto Manzione..... Membro designato dal C.N.C.U.

nella seduta dell'8/02/2011 dopo aver esaminato

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

FATTO

La controversia deriva da un rapporto di mutuo fondiario finalizzato alla ristrutturazione di un immobile (gravato da garanzia ipotecaria fino a € 450 mila) per complessivi € 300 mila, da erogarsi "a stato di avanzamento dei lavori".

Con reclamo del 7.9.2010 i mutuatari esponevano che, dopo aver ottenuto un primo stanziamento di € 200 mila il 20.5.2010, la banca rifiutava l'erogazione della seconda *tranche* di € 100 mila ("*o anche di una somma parziale della stessa*"), nonostante l'immobile fosse stato più volte ispezionato dal tecnico di fiducia della mutuante.

Il comportamento della banca sarebbe stato foriero di danni morali e patrimoniali avendo determinato "*una grave esposizione bancaria*" e la impossibilità di completare i lavori edili da parte dei mutuatari, costretti ad attingere al patrimonio di una s.r.l. a base familiare.

Con riscontro del 30.9.2010 l'istituto di credito riferiva che "*la concessione di erogazioni parziali*" rimaneva subordinata alla "*valutazione*" della sussistenza dei "requisiti necessari". Nel caso di specie, "*sulla base delle evidenze*" disponibili "*e delle verifiche disposte*", il mutuante confermava la decisione di non "*procedere con ulteriori erogazioni*" e che il "*mutuo in oggetto era da intendersi erogato a saldo per l'importo di € 200 mila*".

L'istituto mutuante comunicava altresì che a decorrere dalla prima rata utile era da intendersi esaurito il periodo di preammortamento e dovuto il pagamento della rata di ammortamento comprensiva di capitale ed interessi.

I ricorrenti, pertanto, domandavano all'ABF "*la immediata erogazione dell'ultima tranche di mutuo pari ad e 100 mila*".



In sede di controdeduzioni la banca ha motivato il diniego per la complessiva esposizione dei mutuatari presso il sistema bancario e per il limitato avanzamento dei lavori da finanziare. Invero, in data 20.5.2010, *“sulla base dell’istruttoria e della prima perizia, effettuata 24.3.2010”*, venivano erogati € 200 mila; *“pochi giorni dopo”*, in data 18.6.2010, stante la richiesta degli interessati, veniva effettuato un secondo sopralluogo che evidenziava *“un incremento di valore dell’immobile di soli € 16 mila”*. La decisione di non procedere ad ulteriori erogazioni veniva allora confortata dall’andamento dell’esposizione debitoria della srl amministrata dai ricorrenti, in essere presso un’altra filiale della stessa banca resistente, e già con elevazione di protesto presso altro intermediario.

La resistente ha infine rilevato ritardi ed anomalie nel pagamento delle prime due rate del piano di ammortamento: quella in scadenza al 20.10.2010 è stata respinta dalla banca di addebito con la motivazione *“insufficienza fondi”* (e poi pagata con bonifico con valuta 25 novembre); alla data delle controdeduzioni risultava insoluta la rata in scadenza a novembre.

Dunque, la banca chiede all’ABF di rigettare il ricorso poiché *“la questione”* controversa investe, ormai, la *“valutazione di merito creditizio della banca”*.

I ricorrenti hanno replicato che, in corso d’opera, hanno dovuto subire un *“rallentamento”* per rendere l’immobile idoneo alla deambulazione di uno dei mutuatari, nel frattempo *“colpito da deficit visivo del 90%”* (con la necessità di abbattere le barriere e creare scivoli e poggiamani). *“Ad oggi la casa è, ad eccezione dei servizi sanitari e porte interne, completata”* grazie all’impiego delle risorse personali dei proprietari e *“delle riserve della società di cui sono amministratori”* che, per questo motivo, versa in una situazione finanziaria precaria.

I ricorrenti, inoltre, contestano che la banca non ha prodotto in sede di controdeduzioni la perizia del sopralluogo effettuato in data 18.6.2010, sulla base della quale sarebbe stata negata l’erogazione della restante quota dell’importo mutuato.

La Segreteria tecnica, quindi, ha provveduto ad acquisire dalla banca copia dell’*“accertamento dello stato dei lavori”*.

La perizia qui trasmessa con e-mail dell’1 febbraio scorso riporta una *“valutazione allo stato attuale”* di € 270 mila e reca in allegato due riproduzioni fotografiche.

La banca ha chiarito che nell’operazione in discorso l’esposizione complessiva, e quindi la somma effettivamente erogata, non può eccedere l’80% del valore progressivamente acquisito dall’immobile ipotecato che, in base alla perizia da ultimo effettuata il 18.6.2010 si attestava ad € 270 mila. L’importo della seconda tranche sarebbe quindi ammontato ad € 16 mila ($€ 270.000,00 \times 80\% = € 216.000,00 - € 200.000,00$ già erogati il 20.5.2010).

Le peculiarità della vicenda (richiesta di erogazione della seconda tranche temporalmente prossima alla prima *“ed esiguità dei lavori effettuati in 4 mesi”*) avrebbero indotto la banca a svolgere *“ulteriori approfondimenti sulla situazione finanziaria dei clienti”* all’esito dei quali *“si è ritenuto di non procedere con la concessione di altre somme”*.

L’intermediario ha altresì aggiornato le informazioni a suo tempo già fornite circa l’andamento del rapporto rendendo noto che all’1.2.2011 la delega di pagamento è stata bloccata dalla banca di addebito per *“insufficienza di fondi”* e che risultano conseguente insolute le rate in scadenza da ottobre 2010.

DIRITTO



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

La domanda proposta è univocamente diretta al conseguimento della residuale prestazione di pagamento per € 100.000,00: prestazione di pagamento prevista nel contesto di un contratto di mutuo per un importo complessivo originariamente convenuto entro il limite massimo di € 300.000,00.

La domanda, dunque, presuppone validità ed efficacia attuale della previsione negoziale relativa a tale ammontare massimo dell'erogazione, ciò che viceversa non corrisponde alla realtà del rapporto in ordine al quale è intanto sopravvenuta la univoca determinazione dell'intermediario - avverso la efficacia della quale neppure è dedotta alcuna specifica ragione impeditiva, anzi appare finanche incontroverso l'accadimento di fatti di per sé sufficiente a resistere all'azione di adempimento - di domandare la restituzione rateale dell'importo già effettivamente mutuato e definitivamente stabilito (soltanto e pertanto) nel limite di € 200.000,00.

Il Collegio, dunque, non può accogliere una domanda intesa all'adempimento di un contratto la cui efficacia normativa, per la parte del rilevato inadempimento della banca, non appare oltremodo cogente nei confronti di questa, se non previo accertamento dell'illegittimità o previa rimozione dell'effetto dell'atto unilateralmente solutorio dell'obbligazione il cui adempimento viene invece domandato dal cliente.

Peraltro, la relativa domanda proposta all'A.B.F. registra un significativo scostamento dalla pretesa rivolta all'intermediario in sede di reclamo, almeno nella parte in cui allora veniva fatta manifestazione di interesse anche per il pagamento di una frazione della somma di € 100.000,00 (*“o anche di una somma parziale della stessa”*), mentre analogo interesse non appare oltremodo allegato presso il Collegio: Collegio che, perciò, neppure può - se non a costo di evidente extrapetizione - ritenere la domanda accoglibile nella misura di € 16.000,00, cioè pari al valore del minore incremento, comunque stimato dal soggetto incaricato dallo stesso istituto bancario, dell'importo mutuabile.

Tanto meno la pretesa attribuzione patrimoniale (in ragione di una parte o dell'intero ammontare di € 100.000,00) può essere operata surrogando il titolo (adempimento contrattuale) addotto con altro (risarcimento da fatto illecito), pure astrattamente configurabile per le caratteristiche del comportamento tenuto dall'intermediario, obiettivamente connotato di opacità nei confronti della clientela e nonostante la sicura ostendibilità dei motivi eventualmente giustificativi del diniego di mutuo ulteriore, finanche prescindendo - cioè - dall'inadempimento riscontrabile nelle obbligazioni del mutuatario (come risultanti, tuttavia, dalla conformazione del rapporto che vi è stata impressa dall'atto unilaterale di cui sopra).

Ne deriva che, ora, lo stato vigente del rapporto contrattuale e l'incontroverso inadempimento del mutuatario costituiscono ragioni sufficienti a respingere la domanda di adempimento formulata dai ricorrenti.

P.Q.M.

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
ENRICO QUADRI