

IL COLLEGIO DI NAPOLI

composto dai signori:

- Prof. Avv. Enrico Quadri..... Presidente
- Dott. Comm. Leopoldo Varriale..... Membro designato dalla Banca d'Italia
- Avv. Leonardo Patroni Griffi..... Membro designato dalla Banca d'Italia
(estensore)
- Prof. Marilena Rispoli Farina Membro designato dal Conciliatore
Bancario Finanziario
- Avv. Roberto Manzione Membro designato da Confindustria di
concerto con Confcommercio,
Confagricoltura e Confartigianato

nella seduta del 28.09.2010 dopo aver esaminato

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

FATTO

I ricorrenti, in data 07 luglio 2009, stipulavano con la Banca un contratto di mutuo fondiario dell'importo di € 75.000,00, da rimborsare in 15 anni. Di detto importo, l'importo di € 50.000,00 veniva erogato contestualmente alla sottoscrizione del contratto, mentre l'importo di € 25.000,00 sarebbe stato erogato in più *tranches* in base allo stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione.

I ricorrenti non ottenevano l'erogazione del residuo importo di € 25.000,00 e pertanto, in data 23 febbraio 2010, presentavano reclamo alla Banca chiedendo "*l'erogazione della seconda parte di mutuo*" e, in mancanza, "*una ricontabilizzazione degli interessi passivi da calcolarsi sulla effettiva quota di mutuo erogata con estinzione dell'ipoteca gravante su uno degli immobili oggetto di garanzia*".



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Con nota del 15 gennaio 2010, la Banca dichiarava di non poter addivenire alle richieste dei ricorrenti e, pertanto, questi, con ricorso del 27 aprile 2010, adivano questo Collegio Arbitrale chiedendo:

“1) *Che la Banca voglia procedere all'erogazione della seconda parte di mutuo.*

2) *Nell'ipotesi in cui non sia possibile ottenere i restanti 25.000,00, conoscere le motivazioni del rifiuto.*

3) *Nell'ipotesi di giusto rifiuto, rivedere l'ipoteca accesa sull'immobile e riformulare il piano di ammortamento”.*

Con nota del 14 luglio 2010, la Banca presentava le proprie controdeduzioni sostenendo, in particolare, che l'importo di € 25.000,00 non poteva essere erogato poiché, dalla perizia dalla stessa disposta, risultava uno stato di avanzamento insufficiente; che gli interessi passivi erano stati conteggiati solo sulla *tranche* del mutuo effettivamente erogata; e che le valutazioni sottostanti il merito creditizio non consentivano la riduzione delle garanzie prestate. La Banca concludeva, quindi, per il rigetto del ricorso. Le controdeduzioni della Banca venivano trasmesse dalla segreteria tecnica al ricorrente, il quale non proponeva alcuna replica.

DIRITTO

In punto di fatto, e per quel che qui interessa, va ricordato che l'art. 1 del contratto di mutuo prevede che l'erogazione del residuo importo di € 25.000,00 debba avvenire in più *tranches* successive a stato avanzato dei lavori. A tal fine, è fatto obbligo alla parte mutuataria di trasmettere, unitamente alla richiesta di erogazione di ogni *tranche*, la relazione di un tecnico di parte attestante lo stato avanzato dei lavori, ferma restando la facoltà della Banca di far periziare l'immobile oggetto dei lavori di ristrutturazione da un tecnico di sua fiducia.

È, quindi, precisato che la Banca si riserva il diritto di determinare l'importo di ogni *tranche*, a suo insindacabile giudizio, in base allo stato avanzato dei lavori e alle risultanze della predetta perizia.

L'art. 1, infine, stabilisce che l'erogazione dell'ultima *tranche*, a completamento dei lavori, debba avvenire entro e non oltre 18 mesi dalla data di stipula del contratto; trascorso detto termine, la banca potrà revocare l'erogazione della restante parte prevista e far decorrere l'ammortamento del mutuo per la somma già erogata.



Dalle previsioni del contratto di mutuo testè riportate si evince, allora, che il modello contrattuale utilizzato – almeno relativamente all'erogazione del residuo importo di € 25.000,00 - è certamente riconducibile negli schemi del c.d. “*mutuo di scopo*”.

Per mutuo di scopo si intende “*il contratto in virtù del quale una parte – per il raggiungimento di una finalità che risponde anche ad un proprio interesse ma che tipicamente ricade nella sfera economico-giuridica dell'altra parte – si impegna a provvedere temporaneamente di mezzi finanziari quest'ultima, la quale si obbliga a sua volta alla realizzazione delle attività o dei risultati convenuti, alla eventuale corresponsione degli interessi ed alla restituzione del capitale*”. (S. Mazzamuto, voce “Mutuo: III) Mutuo di scopo”, in *Enc. Giur. Treccani*, vol. XX, Roma 1990, p.1; in giurisprudenza v. Cass. 21 dicembre 1990 n. 12123).

Decisivo, ai fini della specifica connotazione quale “mutuo di scopo” dell'operazione di prestito appare, nel caso di specie, la previsione che l'importo di € 25.000,00 sarebbe stato erogato a stato avanzato dei lavori di ristrutturazione.

Nei mutui di scopo – siano essi di scopo legale o volontario - la c.d. “clausola di destinazione” e le modalità di erogazione possono assumere diverse configurazioni ed una differente rilevanza giuridica in relazione allo specifico assetto che eventuali previsioni legali e/o la volontà negoziale delle parti attribuiscono loro.

In particolare, il rispetto dell'obbligo di destinazione può atteggiarsi, in dipendenza delle caratteristiche stesse dell'operazione creditizia posta in essere, secondo meccanismi di ordine risolutorio/risarcitorio (condizione risolutiva; previsione di un diritto di recesso in favore dell'istituto mutuante; clausola penale), ovvero all'inverso, secondo lo schema tipico della “condizione sospensiva”, in virtù del quale la materiale erogazione delle somme promesse a mutuo avviene successivamente e subordinatamente alla verifica, in sede di accertamento tecnico, dell'avvenuta realizzazione graduale dello scopo in base a stati di avanzamento dei lavori preventivamente programmati.

Nel caso di specie, per l'appunto, l'erogazione a stato avanzato lavori del residuo importo di € 25.000,00 concesso a mutuo è condizionata alla positiva verifica della avvenuta realizzazione delle opere di ristrutturazione.

Ora la Banca resistente ha prodotto una perizia, non contestata dai ricorrenti, dalla quale è emerso che i lavori di ristrutturazione sono stati pressoché nulli; sicché la Banca del tutto legittimamente ha rifiutato l'erogazione dell'importo di € 25.000,00.

La resistente ha, inoltre, dimostrato che ha conteggiato gli interessi di preammortamento solo sulla prima *tranche* del mutuo effettivamente erogata. Di qui consegue che gli



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

interessi passivi sono stati applicati correttamente; mentre la domanda del ricorrente, con la quale si chiede di riformulare il piano di ammortamento, non può essere accolta, essendo il piano allegato al contratto già riferito a multipli di 100 euro ed essendo chiaro dall'art. 3 che l'ammortamento riguarderà solo la somma effettivamente erogata.

Quanto, infine, alla richiesta di rivedere l'importo dell'ipoteca accesa, va considerato che l'art. 1 del contratto di mutuo prevede che l'ultima tranche di erogazione debba avvenire entro 18 mesi dalla conclusione del contratto e, quindi, entro il 6 gennaio 2011. Quindi, in mancanza di una rinuncia espressa a tale erogazione o dello spirare infruttuoso del predetto termine, nessuna riduzione dell'ipoteca può essere disposta; riduzione comunque che, è bene rimarcare, potrebbe avvenire solo nei limiti in cui è consentita dall'art. 2873 c.c.

P.Q.M.

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
ENRICO QUADRI