



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

## IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Dott. Giuseppe Marziale.....	Presidente
Avv. Bruno De Carolis.....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Dott. Comm. Girolamo Fabio Porta ...	Membro designato dalla Banca d'Italia [Estensore]
Prof. Avv. Gustavo Olivieri .....	Membro designato dal Conciliatore Bancario e Finanziario per le controversie in cui sia parte un cliente professionista/imprenditore
Prof. Avv. Claudio Colombo .....	Membro designato da Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato [Estensore]

nella seduta del 31/01/2012 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 pervenuto il 19 aprile 2011, la ricorrente, cooperativa edilizia, ha esposto quanto segue.

Nel settembre del 2005 essa aveva stipulato con la banca resistente un contratto di mutuo fondiario, finalizzato al finanziamento di un programma di costruzione. Nel gennaio del 2008, ultimato detto programma, la ricorrente aveva avviato la pratica per il frazionamento del mutuo tra i diversi soci prenotatari delle singole unità immobiliari, che avevano richiesto di subentrare *pro quota* nel mutuo medesimo.

Prosegue la ricorrente evidenziando che il frazionamento sarebbe stato in concreto effettuato solo in data 15 dicembre 2008, mediante suddivisione in n° 27 quote, rispetto alle 60 inizialmente proposte, per non avere la banca ritenuto sufficientemente solvibili 33 dei richiedenti.

Il 27 febbraio 2009 la cooperativa ricorrente confermava alla banca l'elenco definitivo dei prenotatari.

Seguiva, tra il maggio ed il giugno del 2009, la stipula degli atti notarili di assegnazione delle unità immobiliari, i cui originali venivano consegnati alla banca il 22 maggio 2009, il 9 giugno 2009 ed il 12 giugno 2009, onde poter perfezionare con la banca gli accoli delle quote frazionate.

Successivamente, in data 8 luglio 2009 la cooperativa sollecitava alla banca il perfezionamento degli accoli; a tale sollecitazione – a dire della ricorrente – non sarebbe seguito alcun riscontro da parte della banca resistente, la qual cosa avrebbe comportato l'illegittima continuazione degli addebiti delle rate del mutuo sul conto della cooperativa.

Persistendo – sempre secondo la ricorrente – l'inerzia della banca resistente, in data 4 dicembre 2009 veniva inoltrato dalla cooperativa un ulteriore sollecito, cui ne faceva seguito un altro del 19 gennaio 2010. Solo nel settembre 2010 la banca perfezionava tutte le pratiche di accollo del mutuo, e solo in tale data sarebbe dunque cessato l'addebito dei ratei sul conto della cooperativa.

Sulla scorta di tali premesse, nonché del fatto che – alla data della presentazione del ricorso – la banca non avrebbe neppure provveduto a consentire lo svincolo della polizza assicurativa collateralmente accesa dalla cooperativa a garanzia del mutuo, la ricorrente deduce che, a causa dei gravi e reiterati inadempimenti della resistente nell'esecuzione della sua prestazione, essa avrebbe subito notevoli danni, identificati: a) nell'aver dovuto sostenere il pagamento, fino a settembre 2010, delle rate di mutuo non dovute; b) nei costi sostenuti per il mantenimento in vita della cooperativa (spese amministrative, di consulenza e di vigilanza); c) nel pagamento del premio della polizza assicurativa.

Sempre nell'ambito del presente ricorso, la cooperativa ha esposto altresì che nel gennaio 2009 essa aveva contratto un altro mutuo fondiario con la banca resistente. Nel marzo del 2009, ultimato detto programma, la ricorrente aveva avviato la pratica per il frazionamento del mutuo tra i diversi soci prenotatari delle singole unità immobiliari, che avevano richiesto di subentrare *pro quota* nel mutuo medesimo.

Detto frazionamento fu in concreto effettuato solo in data 7 aprile 2010, nonostante che la cooperativa avesse in precedenza provveduto ad inoltrare alla banca diversi solleciti.

Prosegue la ricorrente sottolineando come, alla data della presentazione del ricorso, non fosse stato ancora possibile procedere alla stipula degli atti definitivi di assegnazione degli alloggi, sia a causa della perdurante inerzia della banca resistente, sia a causa di alcuni errori che questa avrebbe commesso in sede di rideterminazione delle quote del mutuo, conseguente all'estinzione anticipata di una quota ed alla restrizione dell'ipoteca, avvenuta in data 15 luglio 2010.

Sulla scorta delle premesse sopra indicate, la ricorrente chiede che la resistente venga condannata al risarcimento dei danni subiti, indicati complessivamente (e cioè in relazione alle vicende che hanno riguardato i due mutui) nella somma di euro 90.000,00.

Con riferimento alle contestazioni relative al mutuo stipulato nel 2005, l'intermediario, nelle proprie controdeduzioni, ha allegato di avere sollecitato, dopo l'avvenuto frazionamento del mutuo, la stipula degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, onde poter poi perfezionare gli accoli.

Il lasso temporale intercorso tra il frazionamento e la stipula degli atti di acquisto sarebbe stato riconducibile – a dire della resistente – alle mutate esigenze che i soci prenotatari avevano via via manifestato in ordine all'importo del mutuo oggetto dei singoli accoli, alla sua durata ed alle tipologie di tasso.

Una volta perfezionati gli atti di acquisto – e cioè a giugno 2009 – la banca si sarebbe subito resa disponibile a perfezionare gli accoli, che in concreto venivano ultimati nel mese di settembre 2009, ad eccezione di due posizioni, per le quali l'accollo sarebbe poi avvenuto nel febbraio 2010.

Prosegue la resistente sottolineando che le doglianze della ricorrente, evidenziate nelle missive a partire da quella del 4 dicembre 2009, concernono unicamente le uniche due posizioni rimaste aperte a far data dal settembre 2009.

In ogni caso la banca ha allegato e documentato che, con riferimento a tutte le posizioni, ivi comprese quella poi perfezionatesi solo nel febbraio 2010, se è vero che, fino al momento degli accoli, gli addebiti delle rate avvenivano sul conto della cooperativa, è anche vero che i soci assegnatari provvedevano nel contempo ad effettuare bonifici di pari importi a favore del conto medesimo, sicché – a dire della resistente – nessun danno può esserne derivato alla ricorrente.

Con riferimento, invece, alle contestazioni relative al mutuo stipulato nel 2009, la banca resistente ha dedotto ed in parte documentato come il lasso di tempo intercorso tra l'ultimazione del programma di costruzione ed il frazionamento del

mutuo (circa un anno) sia anche dipeso dal fatto che la cooperativa aveva inoltrato una richiesta di modifica in ordine alla tipologia di tasso da applicare ad una delle frazionande quote.

In ogni caso – prosegue la banca resistente – delle originarie otto quote nelle quali era stato suddiviso il finanziamento, sette erano state nel frattempo estinte dalla cooperativa stessa, l'ultima delle quali in data 24 giugno 2011, ed una era stata fatta oggetto di accollo in data 13 giugno 2011, successivamente alla stipula dell'atto di assegnazione in data 31 marzo 2011 (assegnazione comunicata alla banca il 12 maggio 2011).

Solo all'esito dell'estinzione del mutuo (in data 24 giugno 2011) è stato possibile – secondo la banca – operare lo svincolo della polizza assicurativa, che peraltro garantiva unitariamente i due mutui (quello del 2005 e quello del 2009).

In merito, infine, alla contestazione inerente all'errore commesso in sede di restrizione ipotecaria, la resistente ammette di averlo commesso, ma allega e documenta di avervi posto rimedio anteriormente alla proposizione del ricorso.

Il Collegio, riunitosi una prima volta in data 25 novembre 2011, invitava le parti a meglio dedurre e documentare in merito all'avvenuta estinzione delle 7 quote ad opera della cooperativa.

Sia la ricorrente che la resistente effettuavano la richiesta produzione documentale, ed all'udienza del 31 gennaio 2012 il ricorso veniva nuovamente deliberato dal Collegio.

### **Diritto**

Il ricorso non merita di essere accolto.

Relativamente, anzitutto, alla domanda risarcitoria correlata alle vicende del mutuo stipulato nel 2005 (terza contestazione della ricorrente), si osserva infatti quanto segue.

Sulla scorta dei documenti prodotti dalle parti, non emerge in alcun modo per quale ragione tra la data di ultimazione del programma di costruzione (gennaio 2008) e la data del frazionamento del mutuo (dicembre 2008) siano trascorsi 11 mesi. Secondo la ricorrente ciò sarebbe dipeso da inadempienze imputabili alla resistente, mentre secondo quest'ultima il ritardo sarebbe addebitabile ad eventi riconducibili alla cooperativa ed ai suoi soci.

Tanto premesso, il Collegio osserva come parte ricorrente – sulla quale gravava l'onere della prova sul punto – non abbia fornito alcuna dimostrazione del proprio assunto. In ordine a tale lasso temporale, peraltro, neppure risulta che sia stata fatta alcuna contestazione, o sollecito, nei confronti della banca resistente, sicché ben può dedursi che la ricorrente non avesse all'epoca alcuna obiezione da sollevare verso la condotta della banca medesima.

Non diversa è la valutazione che può condursi in relazione al periodo di tempo intercorrente tra la data del frazionamento (dicembre 2008) e quella della stipula dei rogiti notarili di assegnazione delle singole unità immobiliari (maggio – giugno 2009): l'unica missiva della cooperativa riferita a tale periodo, infatti, è la lettera del 27 febbraio 2009, nella quale tuttavia non si solleva contestazione alcuna rispetto all'operato della resistente sino a quel momento.

Solo a seguito della stipula degli atti di assegnazione, e più precisamente in data 8 luglio 2009, la cooperativa iniziò ad inviare missive alla banca, dove – dapprima in termini complessivamente sfumati, e successivamente in maniera più decisa – venivano mossi addebiti alla condotta tenuta dalla resistente.

Tali contestazioni, tuttavia, non meritano di essere condivise, in quanto – come dedotto dalla banca e non contestato dalla ricorrente – tutti gli accolti liberatori, vennero perfezionati entro il mese di febbraio 2010, e dunque entro un lasso temporale che si reputa ragionevole, tenuto conto anche della pausa estiva e del consistente numero di atti da stipulare.

Ne consegue, dunque, la non imputabilità alla banca delle conseguenze pregiudizievoli derivatene, in ragione dell'eccessivo protrarsi nel tempo delle attività (frazionamento, assegnazione degli alloggi, accolti liberatori) che, una volta ultimato il programma di costruzione, avrebbero poi consentito la liquidazione della cooperativa.

Sul punto osserva peraltro il Collegio che nessun danno può essere derivato alla cooperativa in ragione dell'addebito sul suo conto delle rate successive alla stipula degli atti di assegnazione, perché – come è stato dedotto e documentato dalla resistente, senza che vi sia stata contestazione sul punto della ricorrente – i soci assegnatari alimentavano il conto della cooperativa, così garantendo la provvista e scongiurando oneri aggiuntivi, in termini di interessi passivi.

Per quanto poi concerne gli altri pregiudizi lamentati, il Collegio rileva anzitutto, con riferimento alla polizza assicurativa, che il relativo svincolo si è reso possibile

solo una volta ultimate le formalità inerenti al mutuo stipulato nel 2009, posto che la garanzia era stata unitariamente accesa, a fronte dei due finanziamenti, riguardando gli stessi il medesimo lotto di terreno.

Per il resto, nulla è stato documentato a proposito di presunte sanzioni amministrative irrogate dall'Ente comunale (come si legge nelle controdeduzioni del 19 dicembre 2011), o in ordine a presunti costi aggiuntivi per le predisposizioni delle certificazioni energetiche (*ibidem*); nulla, poi, è stato documentato a proposito degli oneri amministrativi inerenti al funzionamento della cooperativa, nonché di quelli collegati al conto corrente, fermo restando peraltro che – con riferimento a queste ultime due voci – ne pare più che dubbia nella fattispecie l'idoneità a configurare un'ipotesi di danno contrattuale risarcibile in favore della stessa cooperativa, alla luce del criterio di consequenzialità immediata e diretta (art. 1223 c.c.).

Venendo alle questioni inerenti al mutuo stipulato nel 2009 (prima e seconda contestazione della ricorrente), si rileva come – a differenza di quanto si è visto in relazione al mutuo del 2005 – tra la data della comunicazione alla banca della ultimazione del programma di costruzione (marzo 2009) e la data del frazionamento del mutuo (aprile 2010) vi sono agli atti diverse lettere (la prima delle quali risalente al 4 agosto 2009), con cui la cooperativa ricorrente ha contestato l'inerzia da parte della banca, nella procedura di frazionamento.

Sul punto va detto che la resistente ha solo parzialmente dimostrato la riconducibilità del ritardo a richieste della cooperativa, sicché non può escludersi che effettivamente questo possa essere almeno in parte imputabile alla resistente medesima.

Tuttavia, in concreto, nessun risarcimento può essere accordato in relazione a detto ritardo, in quanto le richieste della ricorrente sono sostanzialmente riconducibili agli oneri conseguenti alla necessità di mantenere in vita la cooperativa.

Ora, come si è visto con riferimento alla contestazione esaminata in precedenza, le attività inerenti al mutuo stipulato nel 2005 (frazionamento, assegnazione degli alloggi, accollo delle quote di mutuo) si sono comunque protratte, senza colpa della banca resistente, sino al mese di febbraio 2010, sicché – almeno sino a tale data – il ritardo non può considerarsi foriero, né in

astratto, né in concreto, di alcun danno risarcibile, posto che la cooperativa non avrebbe potuto essere liquidata, in pendenza dell'ultimazione di tali attività.

Quanto alle vicende successive all'epoca del frazionamento (aprile 2010), la ricorrente, sulla quale gravava l'onere della prova sul punto, non ha dimostrato per quale ragione essa non abbia provveduto, nel frattempo, a stipulare gli atti di assegnazione degli alloggi con i soci prenotatari.

A giustificazione di quanto richiesto, essa invoca la presunta mancata conferma, da parte della banca mutuante, circa il suo benessere alla ripartizione degli accoli, come da lettere della cooperativa dell'8 aprile 2010 e del 26 ottobre 2010.

Orbene, osserva il Collegio in ordine a tale profilo che, neppure con riferimento al mutuo stipulato nel 2005, tra la data del frazionamento e quelle delle diverse stipule degli atti di assegnazione con i soci prenotatari risulta alcuna formale conferma da parte della banca; ciononostante, come si è visto, gli atti *de quibus* vennero comunque stipulati.

Sulla scorta di quanto precede, pur non potendosi ritenere la condotta della banca – che non ha saputo dimostrare di avere riscontrato dette richieste di conferma – del tutto immune da censure, non può concludersi con certezza che la mancata stipulazione degli atti di assegnazione prima, e degli accoli poi, ad eccezione di uno (e la conseguente decisione degli altri prenotatari di rivolgersi ad altri istituti, o di rinunciare al mutuo), sia riconducibile ad inadempienze della banca.

A ciò peraltro va aggiunto come –in ogni caso – la definizione di tutti i rapporti entro il primo semestre del 2011, non consente di ritenere che il mantenimento in vita della cooperativa per un semestre (posto che comunque, per le ragioni sopra esposte, la cooperativa non avrebbe potuto essere ragionevolmente liquidata nel corso del 2010) sia considerabile come evento produttivo di danni risarcibili per la cooperativa stessa.

Quanto, infine, alla contestazione relativa all'errore commesso dalla banca in sede di restrizione ipotecaria, si osserva quanto segue.

In primo luogo, la circostanza che nel luglio del 2010 la cooperativa abbia richiesto alla banca di poter estinguere anticipatamente una delle otto quote del mutuo sta a confermare quanto dedotto dalla resistente, e cioè che nel corso del tempo le esigenze della ricorrente e dei suoi soci andavano modificandosi, dal che



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

esce ulteriormente corroborato il convincimento del Collegio circa l'insussistenza di prova idonea a ritenere i ritardi imputabili alla resistente.

Quanto, poi, all'errore commesso ed ammesso dalla banca, quest'ultima ha dimostrato *per tabulas* di avere provveduto a rettificarlo tramite storni rispettosi delle diverse valute, sicché anche sotto tale profilo non sussiste danno risarcibile.

**P.Q.M.**

**Il Collegio respinge il ricorso.**

**IL PRESIDENTE**

Firmato digitalmente da  
GIUSEPPE MARZIALE