

COLLEGIO DI NAPOLI

composto dai signori:

(NA) QUADRI	Presidente
(NA) CARRIERO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(NA) CONTE	Membro designato dalla Banca d'Italia
(NA) RISPOLI FARINA	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(NA) BARTOLOMUCCI	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore BARTOLOMUCCI PIERFRANCESCO

Nella seduta del 15/04/2014 dopo aver esaminato:

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

FATTO

Il ricorrente, nel mese di novembre 2012, sottoscriveva unitamente al proprio coniuge un contratto preliminare di compravendita di un'unità immobiliare; in tale contratto era prevista la facoltà di pagare parte del prezzo convenuto mediante accollo del mutuo gravante sull'immobile, in essere tra i promittenti venditori e l'intermediario resistente.

Avendo manifestato il ricorrente la volontà di esercitare la prevista facoltà di accollo, i promittenti venditori ne davano notizia alla banca nel mese di gennaio 2013, prima per le vie brevi e poi formalmente con raccomandata con avviso di ricevimento, senza tuttavia ricevere riscontro.

Attesa l'estrema difficoltà di interloquire con l'odierno convenuto, nel mese di marzo 2013 il ricorrente si recava personalmente presso una filiale dell'intermediario dove, rappresentati al responsabile i termini della questione, consegnava formale richiesta di accollo unitamente a documentazione attestante la capacità di credito e di debito propria e della moglie; la documentazione veniva inoltrata agli organi competenti dal responsabile il quale assicurava che sarebbe stata fornita debita risposta.

Infatti, il successivo 13 marzo, la banca inviava ai promittenti venditori il "modulo per richiesta di subentro" con l'elenco dei documenti da allegare; tale modulo "debitamente

riempito con allegata tutta la documentazione richiesta, nonché un'articolata e motivata nota in merito alla richiesta di dichiarazione liberatoria da parte dell'intermediario" veniva inviata dal ricorrente il 22 marzo 2013. Anche questa volta, tuttavia, non perveniva alcun riscontro.

Dopo ulteriori tentativi di ottenere informazioni per le vie brevi il ricorrente, approssimandosi la data di stipula del definitivo di compravendita fissata per il 31 maggio 2013, inviava un sollecito a mezzo fax in data 18 aprile 2013. In assenza di riscontro, il ricorrente si rivolgeva ad altra banca per ricevere informazioni circa i costi e i tempi per ottenere un nuovo mutuo e, a fronte dei tempi di erogazione eccessivamente lunghi e dei tassi di gran lunga più elevati di quelli stabiliti per il mutuo di cui era stato richiesto l'accollo, si determinava a chiedere un "mutuo parentale" che gli veniva concesso ad un tasso inferiore rispetto a quelli di mercato, ma comunque superiore a quello del mutuo da accollare.

Il ricorrente, con lettera di reclamo, avanzava istanza risarcitoria nei confronti dell'intermediario, il quale respingeva ogni addebito precisando, tra l'altro, di avere risposto all' e-mail di sollecito del 20 aprile.

Insoddisfatto del riscontro ricevuto il ricorrente adiva questo Arbitro, lamentando la violazione dei principi di correttezza e buona fede da parte dell'intermediario, in relazione al mancato riscontro alla richiesta di adesione all'accollo e ai numerosi solleciti, nonché l'ingiustificata e arbitraria rottura delle trattative. La banca, infatti, con l'invio del modulo e dell'elenco dei documenti da produrre aveva ingenerato nel ricorrente un legittimo affidamento ponendo in essere un comportamento palesemente incompatibile con la volontà di non aderire comunque all'accollo, senza neanche fornire "indicazioni generali sulle valutazioni che hanno indotto a non accogliere la richiesta di credito" essendo peraltro soddisfatte, alla stregua di tutte le informazioni pubblicizzate dall'intermediario, tutte le condizioni previste per la concessione del finanziamento. In proposito richiamava riferimenti giurisprudenziali e dottrinari volti ad escludere la possibilità per la banca di rifiutare l'assenso solo in presenza di garanzie inferiori a quelle originarie e insufficienti a garantire il rischio.

In ragione delle suddette motivazioni chiedeva il risarcimento del danno quantificato in euro 72.535,27 (corrispondente alla differenza tra l'ammontare complessivo degli interessi corrispettivi del mutuo e quelli residui al momento dell'accollo, calcolati al tasso vigente nel mese di giugno 2013, pari all'1,52%) ovvero della minor somma di euro 66.848,96 (corrispondente alla differenza tra l'ammontare complessivo degli interessi corrispettivi del mutuo e quelli residui al momento dell'accollo, calcolati al tasso vigente al momento della stipula del finanziamento, pari all'1,81%); il tutto oltre gli interessi legali e la rifusione delle spese di procedura.

Costituitosi ritualmente, l'intermediario convenuto eccepiva preliminarmente l'inammissibilità del ricorso sostenendo che il ricorrente e la coniuge "non hanno mai avuto alcun tipo di rapporto contrattuale o sottoscritto alcuna richiesta di finanziamento" con l'istituto.

Nel merito, richiamava il disposto dell'art. 1273 cod. civ. alla luce del quale il creditore conserva la facoltà di scegliere se liberare o meno il debitore originario.

Precisava di aver comunicato telefonicamente nel mese di febbraio 2013, ai promittenti venditori la propria volontà di non aderire all'accollo liberatorio; successivamente alla ricezione della richiesta di subentro avanzata dal ricorrente, aveva nuovamente contattato i promittenti venditori ai quali era stata ribadita la volontà di non aderire all'accollo liberatorio, precisando che le politiche dell'istituto prevedevano la concessione dell'accollo liberatorio, in seguito ad apposita istruttoria reddituale, solo in caso di ex coniugi o di ex conviventi.

Osservava, inoltre, che l'adesione all'accollo non costituisca un obbligo per la banca come chiaramente indicato nell'art. 9, comma 2, Parte I delle condizioni generali di contratto e che le disposizioni contrattuali richiamate dal ricorrente, relative alla concessione di un finanziamento, non sarebbero applicabili ad una richiesta di accollo liberatorio; né alcuna richiesta di mutuo era mai pervenuta dal ricorrente per il quale non era mai stata aperta alcuna istruttoria, come confermato dall'assenza di segnalazioni presso le centrali rischi. Ancora, rilevava di aver riscontrato le richieste di chiarimenti, avanzate dal ricorrente via fax il 18 e via e-mail il 20 aprile, con una comunicazione a mezzo posta elettronica inviata il 22 aprile 2013 nella quale, confermando la propria posizione, manifestava la propria disponibilità all'accollo cumulativo, ovviamente solo successivamente alla stipula del contratto di compravendita. A tale ultima comunicazione seguiva tuttavia la richiesta di estinzione del mutuo e il relativo bonifico, rispettivamente in data 30 aprile e 23 maggio. Quanto all'asserito "danno da perdita di chance" sottolineava che il ricorrente ben avrebbe potuto effettuare, contestualmente alla richiesta di accollo, una richiesta di finanziamento presso il medesimo convenuto o presso altri intermediari; aggiungeva inoltre che, sempre sotto il profilo probatorio, non sarebbe stato adeguatamente comprovato il nesso di causalità tra la condotta della banca e il presunto danno. Chiedeva, pertanto, di dichiararsi l'irricevibilità del ricorso, ovvero, in subordine, il suo rigetto nel merito.

DIRITTO

La domanda oggetto del ricorso è relativa al risarcimento dei danni derivanti dalla mancata concessione di un accollo liberatorio di un mutuo, richiesto dal ricorrente in seguito alla sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita con gli originari mutuatari: a tale riguardo, il ricorrente assume che il comportamento dell'intermediario convenuto si porrebbe in contrasto con il principio di buona fede nelle trattative, ingenerando una responsabilità precontrattuale ai sensi dell'art. 1337 cod. civ., oltre che con i doveri di correttezza nelle relazioni tra intermediari e clientela, specificamente riconosciuti da dottrina e giurisprudenza.

In relazione a tale domanda, l'intermediario ha sollevato un'eccezione preliminare di irricevibilità del ricorso, per non aver il ricorrente mai intrattenuto alcun rapporto contrattuale con il convenuto.

Mette conto, a parere del Collegio, muovere da tale eccezione preliminare: come può evincersi dalla lettura delle Disposizioni che regolano il presente procedimento, possono essere sottoposte alla cognizione di questo Arbitro tutte le controversie di cui sia parte un soggetto "che ha o ha avuto un rapporto contrattuale o è entrato in relazione con un intermediario per la prestazione di servizi bancari e finanziari" (cfr. Sez. I, par. 3). Rientrano, dunque, nella cognizione dell'ABF anche le controversie relative all'accertamento della responsabilità precontrattuale per violazione degli obblighi (anche in materia di trasparenza) cui gli intermediari sono tenuti nello svolgimento delle trattative: pertanto, alla luce della domanda formulata dal ricorrente, la controversia da questi sottoposta deve intendersi rientrante nella cognizione del Collegio, con conseguente rigetto dell'eccezione formulata da parte resistente.

Passando al merito del ricorso, mette conto rilevare in premessa – come ricordato da numerosi arresti dei Collegi di questo Arbitro – che l'accollo consiste in un accordo tra debitore originario (accollato) e terzo (accollante) avente come oggetto l'assunzione del

debito del primo. L'istituto, disciplinato dall'art. 1273 cod. civ., è ricondotto allo schema negoziale del contratto a favore di terzo previsto dall'art. 1411 cod. civ.

Rispetto allo schema generale così delineato, l'accollo esterno (come quello di cui al caso in esame) si perfeziona con un mero accordo intervenuto tra accollato ed accollante, rispetto al quale l'adesione del creditore accollatario costituisce elemento ulteriore ed eventuale, rilevante soltanto ai fini dell'efficacia del negozio nei propri confronti: infatti, pur essendo perfetto e produttivo di effetti indipendentemente dall'adesione del creditore, è solo con questa che l'accollo diventa irrevocabile e genera obbligazioni verso il creditore (cfr. ex multis Cass. civ., 27 gennaio 1992, n. 861).

Da ciò si giunge all'ulteriore conseguenza per cui, con la propria adesione, il creditore può decidere se liberare il debitore accollato (c.d. accollo liberatorio), ovvero se mantenerlo coinvolto (c.d. accollo cumulativo, cfr. Cass. civ., 11 aprile 2000, n. 4604): si tratta, in altri termini, di una scelta rimessa alla volontà del creditore o, per lo meno, ad una specifica pattuizione contenuta nella convenzione d'accollo, conformemente a quanto stabilito all'art. 1273, comma 2, cod. civ.

Alla luce del richiamato quadro normativo, deve dedursi che – salvo che non ricorrano le ricordate condizioni – in caso di accollo non sussiste in capo al creditore alcun obbligo di liberazione nei confronti del debitore originario (cfr., sul punto, Cass. civ., 24 giugno 2009, n. 14780, la quale ha statuito che “l'accollo può avere efficacia liberatoria per l'originario debitore solo quando il creditore esprima in tal senso una volontà espressa ed inequivoca, in mancanza della quale tale debitore - non potendo ritenersi liberato – conserva l'interesse ad agire nei confronti dell'accollante, per l'inadempimento delle obbligazioni da questi assunte, per effetto dell'accollo, nei confronti del terzo creditore”; in termini, Collegio Milano, dec. n. 3917/2012).

Tale conclusione non appare smentita neppure se si tengono in considerazione i diritti riconosciuti dall'ordinamento in relazione alla particolare posizione talvolta assunta dall'accollante (artt. 39 ss. t.u.b. pure invocati dal ricorrente). Come, infatti, è stato sottolineato dalla giurisprudenza di questo Arbitro, tali diritti – che costituiscono una deroga ai principi generali sopra enunciati – sono pur sempre connessi al particolare settore in cui le norme speciali sono destinate ad operare (id est, la suddivisione in quote del finanziamento conseguente al frazionamento dell'ipoteca in caso di edificio o complesso condominiale: cfr. Collegio di Napoli, dec. n. 1944/2012; Collegio di Roma, dec. n. 105/2010).

Dall'esame della documentazione versata in atti dalle parti emerge chiaramente che l'intermediario convenuto non abbia inteso aderire all'accordo tra gli accollanti e gli accollatari con riguardo alla liberazione dei primi. Orbene, seppure l'esercizio di detta facoltà appare incensurabile in questa sede, il Collegio deve tuttavia rilevare che la condotta di parte resistente appaia comunque criticabile in relazione alle modalità con le quali essa si è tenuta.

In primo luogo, non può non criticarsi il silenzio opposto da parte resistente in relazione alle richieste più volte reiterate dal ricorrente, sia informalmente sia formalmente (quantomeno a partire dal mese di gennaio 2013, data di presentazione della domanda e di cui lo stesso convenuto dà atto), sul presupposto che alcun rapporto negoziale intercorresse con lo stesso, bensì solo con gli originari mutuatari: al riguardo, infatti, devono considerarsi privi di rilievo i presunti contatti telefonici che sarebbe intercorsi tra le parti, non essendovi alcun riscontro probatorio in relazione a tale circostanza.

In secondo luogo, proprio sul presupposto del silenzio opposto dal convenuto, assume particolare rilievo la circostanza che parte resistente – per il tramite di un preposto in una delle proprie filiali – abbia consegnato al ricorrente il modulo di richiesta di accollo liberatorio, con l'indicazione dei campi da compilare e della documentazione da allegare,

che il ricorrente ha seguito puntualmente: seppure non pare al Collegio che la ridetta circostanza possa di per sé fondare un legittimo affidamento in ordine all'accoglimento della richiesta (in ragione dell'autonomia negoziale sempre rimessa all'intermediario), non va disconosciuto il fatto che essa abbia quantomeno determinato il ricorrente ad attendere ulteriormente l'esito della trattativa avviata.

Strettamente connesso a tale circostanza sta, infine, il fatto che il prolungarsi ingiustificato del silenzio tenuto da parte convenuta si sia esteso per molti mesi, sino all'approssimarsi della data fissata dalle parti per la sottoscrizione del contratto definitivo, anche volendo ritenere (a prescindere da ogni valutazione circa l'effettivo e valido invio della comunicazione via e-mail all'indirizzo pec del legale del ricorrente) che la comunicazione di diniego sia intervenuta solo nel mese di aprile 2013.

In ragione del prolungato periodo intercorso, infatti, il ricorrente – non avendo più a disposizione un tempo sufficiente per la ricerca di un finanziamento presso altri intermediari (ad esclusione dell'unico preventivo ottenuto e versato in atti) – si è visto costretto a ricorrere al mutuo parentale per ottenere la liquidità per l'acquisto dell'immobile (seppure non si ritiene di poter dare senz'altro rilievo a tale ultima circostanza, attesa l'assenza di formalità con le quali il contratto, peraltro privo di data certa, sarebbe stato concluso).

Per simili ragioni, deve ritenersi che il comportamento tenuto dall'intermediario non sia stato conforme ai principi di buona fede e correttezza nella gestione della pratica: obblighi che si rinvengono non soltanto alla luce delle disposizioni del codice civile relative alla fase delle trattative precontrattuali, bensì – e con specifico riguardo agli intermediari bancari – delle norme in tema di trasparenza nei rapporti con la clientela, sanciti dal t.u.b. e più volte richiamati dalle disposizioni della Banca d'Italia.

Come più volte questo Arbitro ha avuto modo di precisare, in relazione a fattispecie diverse ma non del tutto dissimili da quella in esame, il contegno richiesto all'intermediario dai richiamati principi non può essere circoscritto alla sola ipotesi della ingiustificata rottura delle trattative, ben potendosi estendere anche alla mancata informazione circa la volontà di concludere il contratto, ovvero di modificare o di recedere dallo stesso (cfr. ex multis, per questo Collegio, dec. nn. 1205/2014; 5717; 5716; 4915/2013; in senso conforme, Cass. civ. 26 aprile 2012, n. 6526).

Al riguardo, paiono trovare applicazione anche le indicazioni dell'Autorità di vigilanza (cfr. Banca d'Italia, Comunicazione del 22 ottobre 2007, in Bollettino di vigilanza, n. 10/2007), le quali impongono agli intermediari – nel caso in cui essi non intendano accogliere la richiesta di finanziamento pervenuta dalla clientela (ipotesi alla quale può assimilarsi la richiesta di accordare l'accollo liberatorio, in funzione degli effetti che esso è finalizzato a spiegare tra le parti) – di fornire un riscontro sollecito e adeguatamente motivato. Tale obbligo di correttezza, alla luce della ratio cui si ispira la stessa formulazione dell'art. 127 t.u.b., pone in stretta correlazione l'obiettivo della trasparenza con quello della correttezza nello svolgimento del rapporto con la clientela: in altri termini, "la tutela del cliente rappresenta ora un obiettivo diretto delle norme che regolano i suoi rapporti con l'intermediario e non più soltanto un mezzo per promuovere la stabilità, l'efficienza e la competitività del sistema finanziario" (cfr. Coll. coord., dec. n. 6182/2013).

La condotta della parte resistente, quindi, si è posta in contrasto con gli obblighi precontrattuali richiesti anche dalla normativa di settore, così venendo meno al dovere di collaborazione e di assistenza nei confronti della clientela. Tale violazione, si ripete, pur non potendo fondare un legittimo affidamento in ordine all'accoglimento della richiesta d'accollo, appare comunque fonte di responsabilità in capo al convenuto.

Rilevata così una responsabilità in capo all'intermediario, il Collegio non può esimersi da un'attenta disamina dei conseguenti profili risarcitori e della loro quantificazione.

Seppure la situazione giuridica soggettiva del ricorrente non possa essere qualificata in termini di sicuro affidamento (nella concessione dell'accollo liberatorio), per le ragioni sopra esposte, non può relegarsi in dubbio che essa possa essere valutata quale vera e propria perdita di chance: sotto tale profilo, l'occasione irrimediabilmente perduta (a causa del prolungato ed ingiustificato silenzio dell'intermediario) non è relativa alla possibilità di ottenere un diverso finanziamento, a condizioni economiche uguali o migliori di quelle oggetto del mutuo da accollare, ma ancor prima di potersi rivolgere ad altri intermediari, di poter comparare le varie proposte di finanziamento presenti sul mercato, al fine di addivenire ad una scelta alternativa per ottenere la liquidità necessaria per l'acquisto dell'immobile in tempo utile per la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita. Tenuto conto di ciò, non può accordarsi la richiesta risarcitoria, nelle due diverse alternative avanzate dal ricorrente (le quali, peraltro, non appaiono logicamente corrette poiché si fondano sulla comparazione degli interessi corrispettivi relativi ad un mutuo convenuto a tasso variabile per trenta anni): pertanto, anche tenuto conto degli esiti della vicenda, la quantificazione del danno non può che essere rimessa ad una valutazione equitativa, commisurata nella misura onnicomprensiva di euro 5.000,00.

P.Q.M.

In parziale accoglimento del ricorso, il Collegio dichiara l'intermediario tenuto al risarcimento del danno equitativamente determinato in € 5.000,00.

Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente la somma di € 20,00 quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
ENRICO QUADRI