

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'1/03/2011 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 trae occasione dalla domanda di mutuo avanzata all'intermediario e ha per oggetto il risarcimento dei danni derivati dalla mancata conclusione del contratto. Il Cliente ha dichiarato di aver proposto reclamo nei confronti dell'Intermediario in data 25.11.2009.

In data 20.7.2009 il cliente presentava domanda per la concessione di un mutuo erogabile per "SAL", di complessivi € 170 mila, finalizzato alla costruzione di un immobile composto di n. 3 unità.

L'intermediario forniva parere favorevole ai fini dell'erogazione, comunque subordinando la conclusione del contratto alle risultanze della perizia commissionata sull'immobile.

L'esame del perito aveva luogo il successivo 19.8.2009 per opera di una società incaricata dall'intermediario: società che, a fronte del sopralluogo, richiedeva, in due successivi momenti, il pagamento di € 470, "pari al costo di due perizie".

Successivamente l'attuale ricorrente contattava più agenzie dell'intermediario "per chiedere delucidazioni e spiegazioni sul perché fossero state effettuate due perizie e sull'esito delle stesse". Recandosi quindi presso una di esse, prendeva visione di una comunicazione, non direttagli tuttavia dal mittente e interna agli uffici bancari, nella quale si confermava in € 170.000 l'importo concedibile, subordinando l'erogazione della prima quota, pari ad € 90.000, alla verifica del "SAL pari almeno al 50%" dei lavori complessivi.

Perciò, veniva richiesto al ricorrente di provvedere alla realizzazione della “tamponatura e del tetto”.

Avendo ricevuto un unico rapporto estimativo, tra l'altro non sottoscritto, redatto da soggetto diverso da colui che aveva proceduto al sopralluogo, il 13.10.2009 il cliente, in relazione al “pagamento di € 470 per due perizie”, richiedeva al resistente copia delle stesse. Nei mesi di novembre e dicembre, reiterava invano la propria istanza.

“Dopo aver perso tanto tempo”, il cliente si rivolgeva ad altre banche, al fine di ottenere dalle stesse la concessione del finanziamento, venendo a sapere, dopo alcuni dinieghi, di essere stato censito dal convenuto in relazione alla precedente richiesta di mutuo.

Pertanto, in data 27.7.2010, avanzava istanza a quest'ultimo affinché provvedesse alla “rettifica” della segnalazione rinunciando “a tale rapporto di credito”.

Il ricorrente ha chiesto all'Arbitro “il rimborso per la redazione di due perizie dell'importo di € 470 (€ 235 caduna)”; “il risarcimento [della] differenza di prezzi tra contratto iniziale e nuova comunicazione di aumento costi pari a € 38.000”; “il risarcimento [dei] danni morali e mancata vendita appartamenti” quantificati in € 50.000.

In sede di controdeduzioni la banca ha precisato di aver provveduto, tramite la società incaricata, all'effettuazione di un' unica perizia, come pure comunicato alla controparte con mail del 2.12.2009. Al riguardo, ha specificato la prassi seguita per gli interventi estimativi (“in caso di mutuo ipotecario garantito da più immobili residenziali ubicati nello stesso stabile, qualora la pratica sia riferita al medesimo richiedente o i richiedenti siano cointestatari del mutuo, al fine di agevolare il cliente, è permesso inoltrare le richieste di perizia con le seguenti regole: per due immobili residenziali inseriti nello stesso stabile, viene inserita una richiesta di perizia”, per tre immobili due richieste e così via), evidenziando che da tali modalità operative è derivato il pagamento in favore della società incaricata.

Ha ancora ribadito di aver subordinato l'erogazione della prima quota del finanziamento alla verifica di un SAL “pari almeno al 50%” ovvero all'effettuazione della “tamponatura dei muri di contorno e [del] completamento del tetto”.

Ha infine precisato di non aver respinto la domanda di mutuo, evidenziando che “a seguito di tali esiti” il cliente non aveva proseguito con il “perfezionamento della pratica”, comunicandone il ritiro con e.mail del 27.7.2010. Al riguardo, ha pure allegato una e.mail del 28.7.2010, non diretta al cliente, nella quale con riferimento alla “rinuncia alla domanda di mutuo” avanzata da lui, si attestava che “la pratica risulta già ritirata dal cliente in data 14.12.2009, come da controllo effettuato”.

In ultimo, il convenuto ha chiesto all'ABF di rigettare il ricorso.

Il ricorrente, nelle ulteriori osservazioni del 16.1.2011, ha contestato le affermazioni del resistente, e, ha, tra l'altro sostenuto che, all'epoca del sopralluogo, il tetto era già stato “del tutto completato”.

DIRITTO

E' incontroverso l'avvenuto esperimento di una fase di reclamo tra le parti.

E' incontrovertibile - per giurisprudenza dell'Arbitro - che la relativa competenza concerna altresì la responsabilità precontrattuale.

Nulla impedisce, pertanto, l'esame al fondo della pretesa del cliente: pretesa che è fondata siccome il Collegio ritiene che l'intermediario sia incorso in *culpa in contrahendo* assumendo atteggiamenti non collaborativi, tenendo condotte talora di pura inerzia, e

rivelando in generale disattenzione verso gli interessi dell'altra parte pur dopo essere entrata in fase di prolungato contatto sociale con la stessa, determinando altrui affidamenti incolpevoli sulla conclusione del negozio di mutuo (preliminarmente ritenuto accedibile dall'interessato).

Nè, del resto, ciò che il cliente ha addebitato in termini – almeno - di reiterato deficit informativo risulta puntualmente e seriamente contestato dall'intermediario, che finanche gli esiti dell'esame peritale - decisivi per l'erogazione della quota di mutuo erogabile- ha mancato di trasferire all'aspirante mutuatario frustrandone il comportamento, di contro, intensamente cooperativo.

Delle difese prese dall'intermediario rimane, piuttosto, attendibile valutazione quella relativa al sostanziale disinteresse (sebbene per fatto addebitabile all'intermediario medesimo) per la conclusione del mutuo maturato nel cliente sin dal dicembre 2009, salvo a riuscire formalmente ritirata l'istanza di concessione del mutuo stesso soltanto nel corso dell'anno successivo (ammettendosi, da parte del ricorrente, che in ciò veniva seguito il suggerimento di altro intermediario, evidentemente pronto all'erogazione sostitutiva): il che vuol dire che il risarcimento preteso adesso in giudizio attiene alla vicenda precontrattuale durata gli ultimi mesi dell'anno 2009, e dovendone rimanere perciò estranea pressoché pregiudizialmente la serie delle conseguenze asseritamente dannose che il ricorrente ascrive alla condotta del resistente. E, peraltro, senza che risulti compiutamente attestata la situazione di legittimazione a riceversi il pagamento della prima quota del mutuo in base agli esiti peritali e sin dalla (seppure accidentale) presa di conoscenza degli stessi.

In definitiva, appaiono senz'altro ragioni di danno del cliente i costi, tolti quelli strettamente inerenti i servizi effettivamente fruiti (e in qualche modo *costitutivi* del contatto sociale *de quo*), infine inutilmente sopportati dal medesimo (> € 235,00); costi ai quali ragionevolmente vanno ricondotti quegli altri (che si riassumono in danni patrimoniali ulteriori), sebbene non direttamente fatti oggetto di prova, e però intuitivamente connessi all'avvenuto censimento del richiedente il mutuo nella banca–dati del sistema creditizio, e di là della assoluta neutralità reputazionale di un dato del genere reso accessibile agli altri intermediari.

Secondo equità, e nel complesso, i danni sono liquidabili, allora, in € 500,00.

P.Q.M.

In parziale accoglimento del ricorso, il Collegio dichiara l'intermediario tenuto al risarcimento del danno nella misura equitativamente determinata in € 500,00.

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