



## IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Dott. Giuseppe Marziale .....	Presidente
Prof. Avv. Giuliana Scognamiglio .....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Avv. Alessandro Leproux.....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Avv. Dario Casa .....	Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario per le controversie in cui sia parte un consumatore [Estensore]
Dott.ssa Daniela Primicerio.....	Membro designato dal C.N.C.U.

nella seduta del 02.07.2010 dopo aver esaminato

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

### Fatto

1. Il ricorrente – premesso di aver stipulato, in data 10 febbraio 2009, l'atto di assegnazione di un alloggio, facente parte di un più vasto complesso edilizio, con accollo di una frazione, pari a € 90.000,00, del mutuo ventennale a suo tempo contratto, per la realizzazione di tale edificio, dalla cooperativa con la Banca resistente – espone:

- che il pagamento degli interessi era assistito da un contributo concesso dalla Regione Sardegna ai sensi della l. reg. 30 dicembre 1985, n. 32, pari al 50%



di un tasso di riferimento calcolato “sulla base del minor tasso” tra quello fissato alla data del frazionamento e quello vigente alla data dell’accollo”;

- che il tasso corrente nel mese di febbraio 2009, pari al 5,03%, era sensibilmente inferiore a quello, del 6%, indicato nell’atto di frazionamento, stipulato il 27 novembre 2008;

- che di tale “scarto” - che avrebbe reso più conveniente optare per la richiesta di un nuovo contratto di mutuo - non era stato preventivamente informato dalla resistente;

- che, malgrado ripetuti tentativi, era venuto a conoscenza del tasso originario del mutuo solo dopo la stipula dell’accollo;

- che, al fine di porre riparo a tale situazione, aveva successivamente richiesto alla resistente l’erogazione di un nuovo mutuo in sostituzione di quello oggetto dell’accollo;

- che la Regione aveva confermato la concessione del contributo anche per il nuovo mutuo, a condizione che il relativo atto fosse stato stipulato entro il 30 giugno 2009;

- che, pur essendo stata resa subito edotta di tale circostanza, la resistente aveva lasciato scadere tale termine senza motivare in alcun modo le ragioni di tale diniego, che sarebbero state esplicitate solo successivamente, con l’atto di reiezione del reclamo, osservando che, “essendo la rinegoziazione un accordo tra le parti”, si era ritenuto che non sussistessero i presupposti per la fattibilità dell’operazione;

- che, così agendo, la resistente era venuta meno ai doveri di correttezza, diligenza e buona fede, che era tenuta ad osservare nel corso delle trattative e doveva quindi rispondere dei danni derivati da tale illegittimo comportamento.

Tanto premesso, il ricorrente chiede che la resistente sia condannata al risarcimento dei danni in misura pari alla differenza tra il tasso fisso contrattuale del 6% e quello fisso di riferimento regionale (4,68%) rilevabile alla data (30 aprile 2009) in cui era stata avviata per la concessione di un nuovo mutuo in sostituzione di quello già ottenuto dall’intermediario nel mese di febbraio, oltre alla rivalutazione e agli interessi sulle somme già pagate.

La resistente si è opposta all’accoglimento del ricorso, deducendo:



- che una volta ottenuto il nulla osta della Regione, il 10 marzo 2008, il ricorrente aveva liberamente scelto di utilizzare il contributo per accollarsi la quota del mutuo originario individuata nell'atto di frazionamento, anziché ricorrere alla erogazione, per lo stesso importo, di un nuovo di mutuo;
- che, comunque, essa esponente era rimasta del tutto estranea alla stipulazione dell'atto di accollo, alla sua predisposizione e alla preventiva raccolta di idonee informazioni anche finalizzate a considerare e valutare eventuali opzioni di maggior convenienza;
- che il contratto era pienamente valido e la sua "sostituzione" con un nuovo contratto era subordinata "all'autonoma determinazione della banca", che non avrebbe potuto prescindere da verifiche di merito creditizio;
- che, in ogni caso, la quantificazione dei danni prospettata dal ricorrente non tiene conto delle maggiori spese che sarebbero derivate, a carico del richiedente, in caso di stipula di un nuovo contratto di mutuo.

### **Diritto**

1. Il ricorrente deduce di essere stato indotto dal comportamento reticente dell'intermediario – il quale, nel corso delle trattative per l'acquisto dell'alloggio, non lo aveva informato che l'accollo di una frazione del mutuo contratto dalla società costruttrice sarebbe avvenuto ad un tasso più elevato (e quindi per lui meno favorevole) di quello corrente – a procurarsi la provvista finanziaria necessaria per concludere l'operazione a condizioni meno vantaggiose di quelle che avrebbe potuto ottenere mediante la stipula di un nuovo contratto di mutuo. Ed aggiunge che l'intermediario si era poi rifiutato di porre rimedio a tale situazione, lasciando cadere, senza alcuna plausibile ragione, la richiesta di sostituire un nuovo mutuo a quello originario.

Di qui la richiesta di essere risarcito in misura pari al maggior costo del mutuo accollato rispetto a quello derivante dalla stipula di un nuovo contratto di mutuo.

2. La Banca nega di poter essere chiamata a rispondere delle lacune informative del ricorrente, facendo presente di essere rimasta "del tutto estranea" alla stipulazione dell'accollo. E' però agevole osservare che l'accollante subentra nello stesso rapporto che lega il debitore originario al creditore, che infatti non



acquista nessun diritto che già prima non avesse, a differenza di quanto avviene nel contratto a favore di terzi. Questa contiguità di posizioni spiega perché al creditore sia attribuito il potere di incidere, per più versi, sugli effetti dell'accollo (art. 1273 c.c.) e perché, pur nel silenzio della legge, prevalga l'opinione che l'accollante, contrariamente a quanto previsto dall'art. 1413 c.c., possa opporre al creditore anche le eccezioni relative al rapporto di valuta, che avrebbe potuto opporre il debitore originario.

Tali peculiarità – ad avviso del Collegio - giustificano il convincimento che il creditore sia tenuto, non diversamente dal debitore originario, a fornire all'accollante, nel corso delle trattative, ogni opportuna informazione sulle caratteristiche del rapporto nel quale si appresta a subentrare: si è ormai chiarito, infatti, che la regola posta dal citato art. 1337 c.c. - il cui ambito di applicazione non è necessariamente circoscritto alle parti del contratto alla cui conclusione esse sono finalizzate: Cass. 27 settembre 1995, n. 10235 - implica il dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o anche solo reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o anche solo conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto (Cass. 29 settembre 2005, n. 19024). Tali doveri – che assumono un valore particolarmente pregnante quando, come nel caso di specie, la controparte assume la veste di “consumatore” (arg. ex artt. 2, co. 2, *lett. c*; 5, co. 3, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206) – trovano ulteriore e specifico riconoscimento nelle norme in tema di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, le quali fanno obbligo all'intermediario di fornire ai “clienti” (e non vi è dubbio che al ricorrente spettasse tale qualifica, dal momento che l'operazione di accollo era diretta a fargli assumere la posizione di debitore nei confronti della resistente), prima della conclusione del contratto, “informazioni analitiche” sui tassi, sulle spese e su ogni altra condizione economica nonché sui principali rischi tipici dell'operazione o del servizio offerto (artt. 116, 117; 123 e 124, d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385).

La resistente - che pure, come afferma il ricorrente (senza trovare smentita) era perfettamente a conoscenza del suo nominativo - si è invece ritenuta esonerata da ogni dovere informativo. E non vi è dubbio, quindi, che il suo comportamento sia



stato illegittimo e che debba conseguentemente rispondere dei danni subiti dal ricorrente.

3. La violazione delle regole di comportamento che debbono essere osservate nel corso delle trattative assume rilievo non solo nel caso di mancata conclusione del contratto o di conclusione di un contratto invalido o comunque inefficace (art. 1338, 1398 c.c.), ma anche quando, come nel caso di specie, il contratto posto in essere sia valido, e tuttavia pregiudizievole per la parte vittima del comportamento scorretto (Cass., S.U., 19 dicembre 2007, n. 26724; Cass. 19024/05, *cit.*): in quest'ultimo caso il risarcimento non può essere limitato al c.d. *interesse negativo*, ma deve essere ragguagliato al minor vantaggio o al maggiore aggravio economico derivante dal contratto posto in essere (Cass. S.U. 26724/07; Cass. 19024/05, *citt.*).

Non è controverso che nel mese di febbraio, quando è stato stipulato l'accollo, il tasso di riferimento regionale era pari al 5,03% ed era quindi inferiore a quello stabilito per il mutuo oggetto di accollo. Il risarcimento dovuto dalla resistente deve essere pertanto ragguagliato al maggior costo derivante, per il ricorrente, dalla differenza (pari allo 0,7%) tra il tasso applicato al mutuo oggetto di accollo (6%) e quello di cui avrebbe potuto beneficiare, al momento dell'assegnazione dell'alloggio, (febbraio 2009), mediante la stipula di un nuovo contratto di mutuo.

Per la verità, come si è già esposto in narrativa, il ricorrente vorrebbe che fosse preso in considerazione il tasso – ulteriormente ridotto, e quindi per lui più favorevole – rilevabile alla data (30 aprile 2009) di avvio della pratica per la concessione di un mutuo, sempre assistito dal contributo regionale, destinato a sostituire quello già in precedenza ottenuto dall'intermediario. Ma tale richiesta non può essere accolta.

Sia perché la data del 30 aprile è riferita all'avvio di una “nuova” fase di trattative dirette alla stipula di un “nuovo” contratto di mutuo destinato a sostituire quello in precedenza già concluso, e non può essere quindi presa in considerazione ai fini della liquidazione dei danni riferibili a comportamenti illegittimi posti in essere durante le trattative per la conclusione del precedente



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

contratto. Sia (e soprattutto) perché la seconda fase delle trattative, non essendo sfociata nella conclusione di un nuovo contratto, non potrebbe mai fondare la pretesa al risarcimento di danni commisurati all'interesse positivo (*retro*, § 3).

4. Il ricorso, pertanto, può essere solo parzialmente accolto, dichiarando la Banca tenuta al risarcimento dei danni, in favore del ricorrente, in misura pari a quella indicata nel precedente paragrafo. L'ammontare del risarcimento, per il periodo antecedente alla data della presente decisione, nel quale sono venute a scadenza 17 rate, viene conseguentemente determinato nella somma complessiva di € 1.277,96, con interessi e rivalutazione dalla data di maturazione delle singole rate al saldo; per le rate maturate in epoca successiva, per tutto il periodo in cui il contratto di mutuo conserverà "forza di legge" tra le parti, la Banca dovrà provvedere a dedurre periodicamente dall'importo di ogni singola rata, quello dovuto a titolo risarcitorio secondo quanto stabilito dalla presente decisione.

**P.Q.M.**

**Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso nei sensi di cui in motivazione.**

**Dispone, inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di Euro 200,00 (duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.**

**IL PRESIDENTE**

Firmato digitalmente da  
GIUSEPPE MARZIALE