

IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Dott. Giuseppe Marziale	Presidente
Avv. Bruno De Carolis.....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Prof. Avv. Giuliana Scognamiglio.....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Avv. Dario Casa.....	Membro designato dal Conciliatore Bancario e 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 15.10.2010 dopo aver esaminato

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

Fatto

Con lettera in data 26.3.2010 indirizzata all'intermediario i ricorrenti hanno fatto presente che:

- a seguito della richiesta di rinegoziazione di un mutuo per l'acquisto della prima casa, con contestuale erogazione di un finanziamento di euro 20.000,00 per l'estinzione di un mutuo chirografario, il vecchio mutuo ipotecario è stato trasformato in mutuo fondiario e ciò ha comportato sia spese onerose come "atto del notaio, penali non decifrabili in quanto (per la legge sulla trasparenza) non è stato fornito il dettaglio rispetto al mutuo immobiliare e al mutuo chirografico ecc.", sia l'impossibilità di avvalersi delle agevolazioni fiscali sulla somma residua del mutuo prima casa;



- la lungaggine dell'espletamento della pratica da parte dell'intermediario ha comportato l'impossibilità di pagare contemporaneamente le rate dei due mutui con la conseguenza che sono scadute alcune rate del mutuo chirografario e che quindi, non avendo più il tempo di valutare offerte più convenienti, hanno dovuto accettare le condizioni più svantaggiose proposte dall'intermediario medesimo;

- diversamente da quanto asserito nell'atto di stipula del contratto, non hanno ricevuto le condizioni, richieste più volte in anticipo;

- il tasso di interesse concordato inizialmente (a maggio 2009) è aumentato fino ad arrivare (a dicembre) al 6,20%, facendo così venir meno la convenienza della rinegoziazione;

Ciò premesso, gli interessati hanno chiesto una rivalutazione del trattamento loro riservato.

L'intermediario ha fornito riscontro con lettera del 28.4.2010 rilevando che:

- circa le norme sulla trasparenza, risulta dall'art. 7 del contratto di mutuo fondiario che "la Parte finanziata dichiara di non essersi avvalsa del proprio diritto di ricevere e/o visionare il testo contrattuale prima della stipula". Risulta altresì regolarmente firmato il documento di sintesi riferito al contratto medesimo e riportante le condizioni praticate;

- i tempi per la concessione del mutuo fondiario sono stati quelli ordinari (richiesta firmata il 1°.9. 2009, perizia esperita il 28.9.2009, delibera assunta il 17.11.2009 e atto stipulato il 15.12.2009);

- circa le condizioni di mutuo, il nuovo tasso applicato risulta di ben 40 bps inferiore a quello del mutuo in essere.

Gli interessati hanno quindi presentato ricorso, pervenuto il 14.5.2010, con il quale, nel reiterare le doglianze esposte nel reclamo suddetto, hanno aggiunto che:

- circa la stipula del nuovo mutuo, alle richieste di fruire delle agevolazioni previste dal decreto Bersani è stato loro risposto che ciò non era possibile in quanto assieme all'estinzione del vecchio mutuo veniva erogato un finanziamento;

- il mutuo ipotecario rimanente ammontava a euro 44.291,37 e quello chirografario, relativo ad un'attività ormai cessata, era pari a euro 17.637,60;

- oltre alla suddetta perdita del diritto alla detrazione fiscale degli interessi sul capitale residuo, sono state addebitate spese varie, non dettagliate, per circa



euro 700,00 “di cui non si sa se trattasi di penale o commissioni bancarie”, sicché la somma erogata col mutuo fondiario (euro 70.000,00) è ammontata al netto a euro 69.300;

- la rinegoziazione con l'intermediario è iniziata verbalmente a giugno 2009 (e non a settembre come indicato nella risposta al reclamo) con un tasso fisso che risultava conveniente, inizialmente del 4,90% e poi del 5,40%, mentre l'atto è stato stipulato il 15.12.2009 al tasso del 6,20%;

- su tale contratto, consegnato al momento della stipula, in un punto è indicato che essi ne conoscevano le condizioni, in un altro che non si erano avvalsi delle norme sulla trasparenza, mentre avevano più volte chiesto informazioni in merito;

- hanno chiesto la surroga presso altra banca, ma è stato loro risposto che occorre aspettare il termine di 18 mesi e che comunque bisogna pagare una penale.

Nel rilevare, a tale proposito, che il decreto Bersani non prevede termini, i ricorrenti hanno concluso chiedendo un giudizio sull'accaduto e soprattutto se possono ottenere la surroga del mutuo fondiario riacquistando i benefici fiscali sul capitale residuo del mutuo prima casa ed inoltre se hanno diritto al rimborso delle spese sostenute a seguito dell'accensione del nuovo mutuo.

L'intermediario ha replicato con controdeduzioni datate 10.6.2010 facendo presente che:

- le necessità manifestate dai clienti (di estinguere, per il suddetto importo di euro 44.291,37, il precedente mutuo ipotecario prima casa intestato al ricorrente, di estinguere, per il cennato importo di euro 17.637,60, il prestito chirografario intestato all'altra ricorrente e di creare nuova liquidità) hanno portato alla concessione di un mutuo ipotecario di euro 70.000,00;

- l'intenzione dei ricorrenti non era, infatti, quella di rinegoziare il mutuo prima casa, ma quella della sistemazione della loro posizione debitoria nei confronti della resistente;

- i ricorrenti sono stati avvisati più volte che l'accensione del nuovo mutuo ipotecario avrebbe comportato la perdita dei benefici fiscali previsti per i finanziamenti prima casa;



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

- ciò risulta sia dall'art. 1 comma 1, del contratto di mutuo fondiario ("La Banca, come sopra rappresentata, concede a titolo di mutuo ex art. 38 T.U., allo scopo di consolidare la propria posizione debitoria, alla Parte finanziata, che accetta, la somma di Euro 70.000,00 (...)", sia dall'art. 7, comma 4, del contratto medesimo ("La Parte finanziata attesta sotto la propria responsabilità che il presente finanziamento non è contratto per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze...");
- i clienti, pur avendo manifestato verbalmente, al preposto della filiale di riferimento, l'intenzione di contrarre un nuovo mutuo fin dal giugno 2009, hanno formalizzato la richiesta solo il 1°.9.2009 dopo vari incontri con il suddetto preposto;
- le condizioni praticate e in particolare le spese per la stipula dell'atto notarile, per la perizia ed altre sono dettagliate nel documento di sintesi sottoscritto dai clienti e allegato al contratto di mutuo fondiario;
- il tasso praticato è anch' esso evidenziato nel documento di sintesi e nel contratto medesimo;
- non sono state in alcun modo esercitate pressioni sui clienti che non presentavano problematiche di rilievo e che hanno avuto tutto il tempo per valutare eventuali offerte di altri istituti di credito.

L'intermediario ha concluso per il rigetto del ricorso perché infondato.

La Segreteria Tecnica ha chiesto alla parte ricorrente di produrre copia del precedente contratto di mutuo, ma dalla documentazione in atti non risulta che sia stato dato seguito alla richiesta.

Diritto

Il Collegio, sulla base della documentazione relativa al presente procedimento, rileva che il mutuo fondiario stipulato il 15.12.2009 dai ricorrenti - diretto, per espressa previsione contrattuale, al consolidamento della loro posizione debitoria verso l'intermediario mutuante (art. 1, comma 1) e non all'acquisto, ricostruzione o ristrutturazione di immobile ad uso abitativo (art. 7, comma 4) – integra una fattispecie di mutuo di "sostituzione più liquidità", in quanto, come ammettono gli stessi ricorrenti, a fronte di una somma mutuata pari a euro 70.000,00, il



precedente mutuo prima casa presentava un ammontare residuo pari a euro 44.291,37 e il prestito chirografario ammontava a euro 17.637,60.

Trattandosi, nel caso di specie, di un nuovo mutuo concesso dallo stesso intermediario, non appare applicabile la disciplina di favore prevista dal comma 3-bis dell'art. 8 del d.l. 31.1.2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla l. 2.4.2007, n. 40, aggiunto dal comma 450 dell'art. 2 della l. 24.12.2007, n.244. Il comma 3-bis, infatti, si riferisce alla surrogazione di cui al precedente comma 1 caratterizzata dall'intervento di altro finanziatore ed esclude penali o altri oneri a carico del mutuatario.

Ne consegue che nel caso di specie le spese e gli altri oneri sostenuti dai ricorrenti in occasione dell'accensione del nuovo mutuo presso il medesimo intermediario devono ritenersi dovuti.

In particolare, il documento di sintesi sottoscritto dai ricorrenti e allegato al contratto di mutuo fondiario stipulato il 15.12.2009 contiene una dettagliata indicazione di dette spese, tra cui sono espressamente comprese le spese di istruttoria (euro 525,00) e l'imposta sostitutiva (euro 175,00) da corrispondere ex d.p.r. 29.9.1973, n. 601 e successive modificazioni e integrazioni. Si prevede altresì che nessun compenso è dovuto per le spese di perizia in quanto essa viene svolta da tecnico incaricato dal cliente e che le spese notarili sono a totale carico del cliente e da questi regolate direttamente al notaio prescelto.

Risulta quindi infondata la doglianza dei ricorrenti secondo cui, essendo l'importo netto della somma erogata pari a euro 69.300,00, sarebbero state addebitate spese non dettagliate per un ammontare di euro 700,00 di cui non saprebbero se trattasi di penale o di commissioni bancarie.

Né, d' altronde, si ritiene applicabile nella specie la disposizione contenuta nell'art. 8, comma 3, del citato d. l. n. 7/2007, come modificato dal suddetto comma 450 dell'art. 2 della legge n. 244/2007, secondo cui "resta salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione, senza spese, delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata".

Emerge, infatti, dal chiaro tenore della disposizione che è previsto non già un obbligo dell'intermediario di provvedere alla rinegoziazione, senza spese, ma una mera possibilità, sicché occorre il consenso di entrambe le parti per apportare variazioni alle condizioni contrattuali.



Parimenti sono prive di rilievo le doglianze dei ricorrenti relative alle lungaggini del perfezionamento del nuovo mutuo.

Va fatto riferimento, infatti, non già ai meri contatti verbali che i ricorrenti e anche l'intermediario fanno risalire al giugno 2009, ma alla richiesta formale presentata il 1°.9.2009, data che non può ritenersi contestata dai ricorrenti che, sul punto, si limitano nel ricorso a sottolineare che "la rinegoziazione con la Banca è iniziata verbalmente a giugno 2009 ("e non a settembre come indicato nella risposta al ns reclamo"), sicché può ritenersi che il lasso di tempo intercorso fino alla stipula del mutuo fondiario (15.12.2009) non sia palesemente irragionevole.

Circa, poi, la lamentata mancata informativa sulle condizioni del contratto di mutuo fondiario, consegnato il giorno della stipula, si rileva preliminarmente che al contratto medesimo sono allegati sia il documento di sintesi (all. A), richiamato nella premessa e nell'art. 7, comma 1, del contratto, sia il capitolato di patti e condizioni generali (all. B), richiamato nell'art. 1, comma 1, del contratto stesso ove è contenuta la dichiarazione della parte finanziata di conoscere il capitolato medesimo "per averne ricevuto in precedenza copia e di accettarne tutte le condizioni". Entrambi gli allegati risultano sottoscritti dai ricorrenti.

Ciò premesso, si osserva in primo luogo che l'art. 7, ultimo comma, del contratto in questione contiene la dichiarazione della parte finanziata, resa con riferimento alla Istruzioni di vigilanza della Banca d' Italia del 25.7.2003 relative alle norme sulla trasparenza, di non essersi avvalsa del proprio diritto di ricevere e/o visionare il testo contrattuale prima della stipula.

Dette Istruzioni, come pure le successive Disposizioni della Banca d'Italia sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari emanate il 29.7.2009, prevedono espressamente che "la copia completa dello schema di contratto può essere richiesta dal cliente prima della conclusione del contratto".

Pertanto la mancata acquisizione preventiva dello schema contrattuale è da ascrivere, nel caso di specie, ad una scelta della parte finanziata, come attestato dalla predetta dichiarazione.

In secondo luogo si osserva che le richiamate Istruzioni prevedono altresì che al contratto è unito un documento di sintesi delle principali condizioni contrattuali, ciò che nella specie risulta adempiuto in quanto tale documento, come sopra detto, è sottoscritto dai ricorrenti ed allegato al contratto stesso ed espone in modo chiaro le condizioni applicate.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Circa, infine, la questione sollevata dai ricorrenti in ordine alla surroga richiesta presso altro intermediario, si rileva che, a parte la genericità della deduzione e la mancanza di alcun elemento probatorio, la questione medesima risulta proposta per la prima volta in sede di ricorso all'ABF e come tale non può essere oggetto di esame, non sussistendo rispetto ad essa il requisito della necessaria coincidenza tra l'oggetto del ricorso e quello del previo reclamo, come previsto dal par. 2 della Sezione VI delle Disposizioni della Banca d' Italia sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari del 18.6.2009.

In base alle esposte considerazioni il Collegio ritiene che il ricorso non può essere accolto.

Il Collegio, peraltro, al fine di favorire le relazioni tra intermediari e clienti, in attuazione di quanto previsto dal par. 4, comma 1, della Sez. VI delle suddette Disposizioni della Banca d' Italia sull'ABF del 18.6.2009, ritiene opportuno invitare la resistente ad adottare, in sede di informativa precontrattuale forme di maggiore collaborazione e accuratezza in modo da consentire alla clientela una valutazione completa ed esauriente in ordine alle condizioni contrattuali ed economiche.

P.Q.M.

Il Collegio respinge il ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MARZIALE