



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
Prof. Avv. Giuliana Scognamiglio.....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Prof. Avv. Saverio Ruperto.....	Membro designato dal Conciliatore Bancario e Finanziario – per le controversie in cui sia parte un consumatore [Estensore]
Prof.ssa Liliana Rossi Carleo.....	Membro designato dal C.N.C.U.

nella seduta del 15/04/2011, dopo aver esaminato

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

### Fatto

In data 11 giugno 2008, la ricorrente e la banca convenuta stipulavano un contratto di mutuo con modalità di erogazione a “stato avanzamento lavori” (SAL) – fino alla concorrenza di Euro 315.000,00, garantito da ipoteca di primo grado sul terreno e sul fabbricato oggetto della ristrutturazione, a cui il finanziamento era specificatamente destinato. In particolare, il contratto prevedeva una erogazione di euro 170.000,00 al rogito e la concessione di una residua somma di euro 145.000,00 da corrispondere ratealmente a stato avanzamento lavori entro la data dell’11 giugno 2010 (periodo di pre-ammortamento). Non avendo la ricorrente compiuto, entro la suddetta rata dell’11 giugno 2010, alcuna richiesta di ulteriori erogazioni, la definitiva somma finanziata è stata di euro 170.000,00.

Con nota del 19 luglio 2010 la ricorrente chiedeva alla banca di voler procedere all’ammortamento del mutuo in oggetto dalla rata dell’1 agosto 2010, essendosi ormai concluso il periodo di preammortamento con la rata del mese di giugno.



La banca, con nota del 28 luglio 2010, comunicava alla cliente che, per accedere alla fase di ammortamento, era necessaria la perizia tecnica estimativa dell'immobile eseguita da una società esterna «*che attesti la fine dei lavori di ristrutturazione*»; era quindi necessario recarsi in filiale per l'autorizzazione e il pagamento della stessa (euro 165,00).

A fronte di tale richiesta, a mezzo di lettera del 30 luglio 2010, la ricorrente presentava formale rifiuto, sostenendo che, non volendo usufruire di maggiori somme rispetto a quella erogata inizialmente di euro 170.000,00, non riteneva che il contratto prevedesse la necessità di un'ulteriore perizia.

Il 13 settembre 2010 la ricorrente reiterava il rifiuto, ribadendo che il periodo di preammortamento era fissato in 24 mesi e che, quindi, era «*inequivocabile*» che, dal 1 agosto 2010 dovesse essere avviato il periodo di ammortamento. Diffidava, altresì, l'intermediario affinché questi provvedesse all'invio del prospetto contenente il piano di ammortamento e domandava che le rate corrisposte nei mesi di luglio e agosto fossero imputate al pagamento delle prime due mensilità di ammortamento.

Con nota del 27 settembre 2010, la banca rimarcava la necessità di una perizia tecnica che accertasse la conformità urbanistica.

Stante, quindi, l'inerzia dell'intermediario nel dare corso al detto ammortamento, col ricorso introduttivo della presente controversia, la cliente chiede all'ABF di «*voler invitare la Banca [...] a:*

- *dare corso al periodo di ammortamento del mutuo alla data del 01/08/2010 per la cifra erogata di 170.000,00 senza ulteriore indugio, in quanto la perizia richiesta non è condizione essenziale per procedere al periodo di ammortamento del mutuo;*
- *farmi pervenire il piano di ammortamento;*
- *imputare le somme da me versate successivamente la 24<sup>a</sup> rata di preammortamento, (luglio, agosto, settembre) e quelle che da oggi provvederò a versare fino alla definizione di detta procedura, a titolo di pagamento delle rate di ammortamento considerando ogni necessario conguaglio».*

Replica la resistente con controdeduzioni del 30 novembre 2010, segnalando, innanzitutto, che «*pur senza esservi tenuta e per mero spirito di collaborazione, la filiale si rese disponibile ad accollarsi le spese di perizia, dandone comunicazione anche alla ricorrente con lettera del 27/10/10*». Precisando che l'operazione in



esame integra gli estremi del mutuo di scopo, rileva che *«Solo con la stipulazione dell'atto di erogazione finale e quietanza, quindi, il contratto potrà dirsi effettivamente perfezionato»*, e che tale formalità deve essere preceduta da perizia, poiché la banca non può *«aver verificato ex ante la regolarità edilizia dei cespiti ipotecati, il cui valore cauzione potrebbe risultare compromesso qualora emergessero irregolarità o abusi edilizi»*. Perizia, che l'intermediario non ha potuto svolgere preventivamente, in quanto il finanziamento era finalizzato a consentire la ristrutturazione di un immobile. Rileva, infine, che il contratto stesso prevede il diritto della banca di *«ispezionare lo stato di consistenza dei beni ipotecati»*. Conclude, pertanto, chiedendo il rigetto del ricorso.

### **Diritto**

La difesa dell'intermediario è fondata sulla qualificazione del contratto di finanziamento quale mutuo di scopo. Suo elemento caratterizzante è che la prestazione del mutuante ha ad oggetto non solo la restituzione della somma (maggiorata dei relativi interessi), ma, anche, la realizzazione dello scopo previsto, ossia l'attuazione della attività programmata dalle parti, la quale, pertanto, entra a far parte del sinallagma. Al riguardo è pacifico l'orientamento giurisprudenziale secondo cui *«Il mutuo di scopo si differenzia dallo scopo tipico del contratto di mutuo: sotto il profilo strutturale, in ciò che il sovvenuto si obbliga non solo a restituire la somma mutuata e a corrispondere gli interessi ma anche a realizzare lo scopo previsto con l'attuazione in concreto dell'attività programmata; sotto il profilo causale giacché nel sinallagma negoziale quest'ultima prestazione assume rilievo essenziale in corrispettività dell'attribuzione della somma erogata»* (Cass. 11 gennaio 2001, n. 317).

La qualifica del contratto nei termini che precedono passa necessariamente attraverso l'esame degli accordi intercorsi tra le parti: lo scopo deve infatti emergere chiaramente dalle pattuizioni. Ad avviso del Collegio, tuttavia, l'ipotesi del mutuo di scopo non ricorre nel caso di specie. Dalle pattuizioni contrattuali, infatti, non si ricavano elementi sufficienti per concludere che lo scopo, pur indicato nel contratto (art. 1: *«Il finanziamento viene concesso allo scopo di facilitare la ristrutturazione di una casa destinata ad abitazione»*), sia stato assunto dalle parti a ragione giustificatrice dell'operazione economica, tale da penetrare nel coefficiente causale del negozio. La ristrutturazione dell'immobile è dunque un



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

dato che, nel caso di specie, non sembra trascendere la sfera dei semplici motivi del mutuatario: né la sua espressa previsione nel testo contrattuale è elemento sufficiente per decretarne la rilevanza causale.

D'altra parte, non è dato di riscontrare nel contratto elementi che possano fungere da indicatore di una chiara volontà delle parti di considerare la ristrutturazione alla stregua di scopo oggettivo, idoneo a determinare e caratterizzare non solo la volontà negoziale del mutuatario ma anche quella del mutuante, il quale si trovi così a partecipare alla realizzazione dello scopo tramite la concessione del finanziamento.

Tali elementi sono solitamente espressi nei mutui di scopo attraverso la previsione di specifiche clausole con cui le parti dichiarano la volontà di assumere lo scopo a dato caratterizzante dello scambio, ovvero attraverso l'introduzione di clausole risolutive del contratto per il caso in cui allo scopo non sia data attuazione da parte del mutuatario, che utilizzi per finalità diverse le somme date a mutuo.

Ciò posto, poiché ai sensi delle condizioni contrattuali la perizia poteva essere richiesta dalla banca solo nel caso in cui la ricorrente richiedesse l'erogazione della seconda tranche del mutuo, ad avviso del Collegio la pretesa della banca risulta priva di fondamento: la ricorrente ha pertanto diritto di accedere alla fase di ammortamento senza dover preventivamente rendere alcuna perizia attestante la fine dei lavori di ristrutturazione dell'immobile.

Per le ragioni che precedono, il Collegio, in accoglimento del ricorso, dispone che l'intermediario dia seguito al piano di ammortamento con tutti gli adempimenti conseguenti.

**P.Q.M.**

**Il Collegio accoglie 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