



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Dott. Giuseppe Marziale.....	Presidente
Dott. Claudia Rossi	Membro designato dalla Banca d'Italia
Dott. Comm. Girolamo Fabio Porta	Membro designato dalla Banca d'Italia
Prof. Avv. Gustavo Olivieri.....	Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario per le controversie in cui sia parte un cliente professionista/imprenditore
Prof. Avv. Federico Ferro Luzzi.....	Membro da Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato [Estensore]

nella seduta del 17/11/2011 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 16.9.2010, la società ricorrente ha stipulato un contratto di mutuo di euro 435.000 per l'acquisto di un locale commerciale adibito a ristorante.

A garanzia del finanziamento suddetto, la società ricorrente, su richiesta della banca – oltre all'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile – ha dovuto vincolare la somma di euro 50.000 in titoli obbligazionari emessi dalla stessa banca mutuante per poi costituirli in pegno.

A seguito di formale richiesta di svincolo di tutta la somma vincolata, la società ricorrente si è vista riconoscere in data 18.1.2011 lo svincolo di soli € 19.945,61.

Per quanto sopra, chiede:

- lo svincolo immediato degli euro 30.000 trattenuti senza motivo

- il rimborso degli interessi passivi corrisposti alla banca prima dello svincolo degli euro 19.945,61;
- il rimborso dei telegrammi inviati all'attenzione del Direttore Generale;
- il rimborso della cifra bonificata per presentare ricorso;
- un rimborso simbolico per il tempo che ha perso e le spese sostenute per far valere i suoi diritti.

Regolarmente costituitosi, l'intermediario resistente chiede che l'Arbitro Bancario Finanziario rigetti il ricorso in quanto infondato, contestando le asserzioni di controparte ed evidenziando quanto segue.

La società ricorrente aveva chiesto alla banca, in data 13.08. 2010, la concessione di un mutuo ipotecario di Euro 435.000,00 da destinare all'acquisto di un immobile. Il contratto di mutuo - avente durata di 15 anni ed il cui rimborso doveva essere effettuato mediante il pagamento di n. 180 rate costanti mensili di importo pari ad Euro 3.139,52 ciascuna - veniva stipulato in data 16.09.2010.

Conformemente a quanto previsto nell'ambito della delibera di concessione dell'affidamento, assunta dalla banca in data 14.09.2010, a fronte del mutuo concesso la Banca provvedeva ad iscrivere, sull'immobile interessato, ipoteca di primo grado.

La banca fa presente che la stessa autorizzava la concessione del mutuo a fronte dell'acquisizione, oltre che della garanzia ipotecaria di primo grado, di "fideiussione a garanzia di operazioni bancarie", sino alla concorrenza di Euro 566.000,00, offerta dal socio e legale rappresentante della società richiedente, e di una garanzia pignoratizia avente ad oggetto titoli obbligazionari della stessa banca mutuante per un importo pari ad Euro 50.000,00.

La delibera di concessione dell'affidamento prevedeva anche il perfezionamento – da effettuarsi in forma di atto notarile - della cessione dei crediti di locazione vantati dal socio della società richiedente nei confronti di terzi per importo almeno pari alla rata del mutuo ipotecario. La garanzia pignoratizia contemplata nell'ambito della delibera di concessione del fido ed avente ad oggetto titoli obbligazionari per Euro 50.000,00 veniva regolarmente costituita.

Il mutuo ipotecario entrava, pertanto, in ammortamento (la prima rata – avente scadenza 30.09.2010 - veniva, peraltro, onorata solo in data 08.10.2010).

A partire dal mese di Dicembre 2010 il legale rappresentante della società ricorrente ha fatto pervenire una serie di comunicazioni, dal tenore piuttosto generico, nell'ambito delle quali lo stesso ha reiteratamente evidenziato come la

Banca stia trattenendo, ad avviso dello stesso "senza motivo", la "somma" di Euro 50.000,00, così sottraendola alla sua disponibilità, ed ha lamentato non meglio precisati - né tantomeno quantificati - danni che sarebbero derivati dalla mancata restituzione della somma in questione.

Evidenzia sempre parte resistente che la regolamentazione interna di cui si è dotata la banca, a seguito del recepimento dei principi sanciti dal "Nuovo Accordo sui requisiti minimi di capitale firmato a Basilea", prevede che, in sede di concessione di un finanziamento, debbano essere necessariamente rispettate determinate percentuali massime di finanziabilità, che tengono conto del rapporto tra importo del finanziamento e valore dell'immobile concesso in garanzia (rapporto anche definito come "Loan to Value").

La percentuale massima di finanziabilità tiene, inoltre, conto di fattori quali, a titolo esemplificativo, le caratteristiche soggettive delle richieste di finanziamento in ragione della tipologia della clientela richiedente (privati o imprese), nonché la tipologia degli immobili presi a garanzia dei finanziamenti stessi e la destinazione di questi ultimi.

La perizia acquisita dalla banca attribuiva all'immobile sul quale la banca avrebbe, poi, iscritto la garanzia ipotecaria (si trattava, nel caso di specie, di immobile non residenziale), un valore pari ad Euro 628.000,00, a fronte di una richiesta di finanziamento per Euro 435.000,00.

Posto che il rapporto tra importo del finanziamento e valore dell'immobile concesso in garanzia avrebbe determinato il superamento della percentuale massima di finanziabilità (pari, nel caso di specie, al 65%), la Banca prevedeva, in sede di delibera, l'acquisizione della garanzia pignoratizia di Euro 50.000,00 - che era, quindi, tesa a ricondurre il "Loan to Value" entro il limite massimo di finanziabilità del 65% previsto dalla regolamentazione interna in fattispecie analoghe a quella in esame.

La banca riteneva, quindi, opportuno acquisire un'ulteriore garanzia reale, costituita – appunto – dal pegno di titoli obbligazionari.

In tale contesto regolamentare, la Banca, con delibera assunta in data 04.01.2011, autorizzava, tenendo conto dei parametri sopra menzionati, nonché dell'importo del debito residuo riferito al mutuo ipotecario (pari, alla data del 04.01.2011, ad Euro 429.000,00), lo svincolo di parte dei titoli oggetto del pegno, per un importo pari ad Euro 20.000,00. In tal caso, infatti, il rapporto tra la sommatoria del valore dell'immobile (Euro 628.000,00) e l'importo dei titoli che rimanevano costituiti in pegno a seguito della svincolo parziale della garanzia (Euro 30.000),

da un lato, e l'importo del debito residuo riferito al mutuo ipotecario (Euro 429.000,00), dall'altro, determinava un "Loan to Value" pari al 65%, risultando in tal modo rispettata la percentuale massima di finanziabilità prevista dalla regolamentazione interna.

Diritto

Il ricorso non merita accoglimento, per le ragioni che seguono.

Rileva, innanzitutto, il Collegio che la valutazione del così detto "merito creditizio" costituisce prerogativa dell'istituto erogante ove una conclusione diversa finirebbe per violare la libertà negoziale dell'intermediario, ossia la scelta di addivenire o meno alla conclusione dell'accordo, poi a condizioni date (ovviamente nei confini della legalità); è stato altresì rilevato che un obbligo generale di far credito è certamente estraneo allo statuto delle imprese bancarie, la cui attività deve ispirarsi ai principi di una "sana e prudente gestione" e deve essere esercitata avendo riguardo alla stabilità complessiva, all'efficienza e alla competitività del sistema finanziario (arg. ex art. 5, d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385).

Al riguardo, di estremo rigore le Istruzioni di Vigilanza emanate dalla Banca d'Italia (Circ. 229/99, Titolo IV, Cap. XI, par. 2.1), le quali individuano requisiti qualitativi minimali che devono caratterizzare le diverse fasi del ciclo del credito e che – per quanto ora interessa – prevedono che la banca acquisisca tutta la documentazione necessaria per effettuare una adeguata valutazione del merito creditizio del prenditore sotto il profilo patrimoniale e reddituale anche al fine di determinare una corretta remunerazione del rischio assunto, e idonea a valutare la coerenza tra importo, forma tecnica e progetto finanziato e permettere l'individuazione delle caratteristiche e della qualità del prenditore anche alla luce del complesso delle relazioni intrattenute con lo stesso.

Con riferimento ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili, l'unico limite previsto dalla normativa di vigilanza è quello dell'80% fissato per i mutui fondiari; limite peraltro valicabile in presenza di garanzie integrative. In buona sostanza, per i mutui fondiari regolati dagli artt. 38 e ss TUB occorre che l'ammontare del finanziamento non superi l'80% del valore dell'immobile concesso in ipoteca.



Al di là di detto limite legale, è bene precisare, tuttavia, che la Circ. 263/2006 (relativa ai requisiti prudenziali delle banche) individua una serie di parametri in ordine alla valutazione del rischio di credito, volti a determinare la “ponderazione” del rischio medesimo ai fini della copertura in termini di patrimonio di vigilanza. Si tratta di indici di ponderazione volti a salvaguardare la stabilità dell’intermediario e, in via indiretta, del sistema bancario nel suo complesso. Ciò significa che, pur non essendoci dei vincoli operativi in ordine alla concessione dei singoli finanziamenti, il loro parametro di ponderazione rileva sulla operatività complessiva della banca. Alla luce del fatto che, nel caso di specie, la garanzia ipotecaria riguarda un immobile non residenziale, il richiamo alle Disposizioni prudenziali di Basilea effettuato dall’intermediario resistente potrebbe riferirsi, nello specifico, alla Circ. 263/2006, Titolo II (requisiti patrimoniali), Parte Prima, Sezione IV, par. 4. Esposizioni garantite da ipoteca su immobili non residenziali: *“Le esposizioni garantite da ipoteca su beni immobili non residenziali (immobili destinati a uffici, al commercio o ad altre attività produttive) situati in Italia possono essere ponderate al 50 per cento a condizione che la capacità di rimborso del debitore non dipenda in misura rilevante dai flussi finanziari generati dall’immobile che funge da garanzia, ma dalla capacità del debitore di rimborsare il debito attingendo ad altre fonti. Tale condizione non è necessaria nel caso di esposizioni garantite da ipoteche su immobili non residenziali situati in Stati membri dell’Unione Europea per i quali le singole autorità di vigilanza hanno accertato che nel rispettivo territorio esiste un mercato di immobili non residenziali ben sviluppato e consolidato con tassi di perdita sufficientemente bassi. Il fattore di ponderazione del rischio del 50 per cento si applica alla parte del prestito che non supera il 50 per cento del valore di mercato dell’immobile; alla restante parte del finanziamento si applica un fattore di ponderazione pari al 100 per cento. La ponderazione del 50 per cento è ammessa anche per le esposizioni garantite da immobili non residenziali situati in altri Stati membri dell’Unione Europea purché le competenti autorità di vigilanza consentano tale trattamento prudenziale.”*

Pertanto, la minore percentuale di finanziabilità (rispetto al limite legale dell’80%) è il frutto di una scelta di tipo prudenziale volto a far sì che la banca usufruisca di un vantaggio in termini di ponderazione del rischio di credito (e, di conseguenza, in termini di patrimonio di vigilanza).

Nel caso di specie, la banca ha evidenziato che secondo i suoi parametri interni il “Loan to Value” con riferimento ai mutui garantiti da ipoteca su immobili non residenziali è pari al 65%. Così facendo, se ne deduce che essa otterrebbe un vantaggio in termini di ponderazione limitatamente al 50% mentre pagherebbe il surplus in termini di requisiti patrimoniali. Alla luce di ciò, posto che l’immobile è stato valutato nella perizia in euro 628.000, il limite “interno” di concedibilità del mutuo, secondo i parametri interni della banca, sarebbe stato di euro 408.000. Per poter arrivare ai 435.000 euro richiesti dalla parte mutuataria era, pertanto, necessaria, secondo i parametri interni della banca, una integrazione di garanzia reale, che è stata realizzata attraverso il pegno su titoli obbligazionari per euro 50.000.

In tale ambito di regolamentazione interna (prima) e di esplicito accordo negoziale (poi) si pone anche la decisione della banca di svincolare soltanto parzialmente il pegno su titoli, coerentemente mantenendo la percentuale di garanzia al 65% nel tempo.

Alla luce di quanto sopra, ritiene allora il Collegio che il comportamento della banca sia stato contrattualmente corretto e non suscettibile di censura sotto il profilo dell’inadempimento a obbligazioni contrattualmente o normativamente date.

Fatto è che, sebbene parte resistente si sia comportata in conformità con quanto disposto dal contratto e, si ricorda, “la decisione sul ricorso è assunta sulla base della documentazione raccolta nell’ambito dell’istruttoria, applicando le previsioni di legge e regolamentari in materia, nonché eventuali codici di condotta ai quali l’intermediario aderisca” (cfr.: Disposizioni della Banca d’Italia sull’ABF del 18 giugno 2009, Sezione VI, § 4), il Collegio ritiene di doversi avvalere del potere di indicare all’intermediario comportamenti volti a favorire le relazioni con la clientela.

Va osservato che la banca ha sicuramente ecceduto nel pretendere la costituzione di garanzie da parte della cliente, non potendo il Collegio ignorare la circostanza che secondo la delibera di concessione del mutuo, il cliente avrebbe dovuto prestare, oltre all’ipoteca di primo grado, la fideiussione e il pegno di titoli, anche la cessione notarile dei crediti di locazione. Orbene, pur non potendosi trascurare – come sopra ricordato – che le modalità di concessione del credito



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

sono sottratte al vaglio di congruità da parte dell'Arbitro Bancario Finanziario, è per altro verso da rilevare che il principio di correttezza e buona fede, cui deve uniformarsi la condotta delle banche nella gestione dei rapporti con la clientela, viene a costituire un limite anche rispetto all'applicazione di condizioni contrattuali del tutto irragionevoli e ingiustificate. L'obbligo di salvaguardia delle ragioni e dell'interesse della controparte, oggi riconosciuto anche alla stregua di esigenze di tutela ispirate al principio di solidarietà sociale di cui all'art. 2 cost., legittima dunque l'esercizio di un controllo sul contenuto del contratto, fungendo esso da limite dell'autonomia privata.

Il Collegio, allora e al fine di favorire le relazioni tra intermediari e clienti, in attuazione di quanto previsto dal par. 4, comma 1, delle Disposizioni della Banca d'Italia sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari, ritiene opportuno segnalare alla Banca resistente l'esigenza di una maggiore attenzione per la salvaguardia dell'interesse del cliente, al fine di non determinare eccessivi squilibri nelle posizioni contrattuali determinati da pretese – a titolo di garanzia – eccessivamente gravose e, per questo, irragionevoli.

P.Q.M.

Il Collegio respinge il ricorso.

Delibera, inoltre, di rivolgere all'intermediario, nei sensi di cui in motivazione, indicazioni utili a migliorare le relazioni con la clientela.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MARZIALE