

## 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. Raffaele Lener..... Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario per le controversie in cui sia parte un cliente professionista/imprenditore

Prof. Avv. Federico Ferro Luzzi..... Membro designato da Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato. [Estensore]

nella seduta del 18.06.2010 dopo aver esaminato

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

### Fatto

Il Ricorrente evidenzia di aver intrattenuto trattative con la Banca volte alla statuizione delle condizioni da applicarsi a due mutui di 116.100,00 euro e 75.000,00 euro - assistiti da ipoteca di primo grado - da destinare all'acquisto e all'adeguamento di un fabbricato nella zona industriale.

1.2 Le condizioni concordate con la Banca prevedevano un tasso fisso annuo pari all'IRS a 15 anni, con spread di 0,90 punti percentuali annui, grazie anche a una convenzione del 20 ottobre del 2008 fra la Banca stessa e un Consorzio di Garanzia fidi (Consorzio al quale la ricorrente ha aderito).

1.3 In data 12 marzo 2009, la Banca deliberava il finanziamento di euro 191.000,00 a favore dell'impresa.



1.4 Successivamente, cambiavano le condizioni della convenzione fra la Banca e il Consorzio di Garanzia fidi e, segnatamente, lo *spread* associato al tasso fisso, passava a 1,65 p.p.. Il Ricorrente, venuto a conoscenza di tale variazione nella convenzione, rappresentava alla Banca che “l’impresa avrebbe accettato di stipulare il finanziamento solo ed esclusivamente se si fossero rispettati gli accordi presi in precedenza, ovvero lo *spread* di 0,90 punti percentuali annui associato al tasso fisso.”

1.5 Il 30 giugno 2009 veniva tra le parti perfezionato il Contratto di Finanziamento ove lo *spread* era stato fissato in misura pari a 0,90 punti percentuali annui e la Banca erogava una prima tranche del finanziamento stesso pari a euro 171.000,00.

1.6 Nell'ottobre del 2009, la Ricorrente chiedeva alla Banca l'atto di quietanza finale e l'erogazione dei restanti euro 20.000,00 vedendosi sottoporre un documento di sintesi per il “perfezionamento” del contratto di mutuo che prevedeva la variazione unilaterale dello *spread*, portato a 1,65 punti percentuali annui. Alla relativa richiesta di spiegazioni, la Banca adduceva l’intervenuta – nuova – I convenzione con il consorzio di Garanzia fidi che avrebbe determinato la modifica delle condizioni in discorso.

1.7 Con nota del 19.1.2010, la Banca precisava ulteriormente che nel contratto di finanziamento sottoscritto in data 30.06.2009, proprio in virtù di possibili modifiche alle convenzioni, veniva chiaramente evidenziato che il tasso relativo all’ammortamento viene determinato al momento dell’atto di erogazione e quietanza finale.

1.8 Il Cliente proponeva allora ricorso innanzi all’ABF, chiedendo che la condanna della Banca al rispetto delle condizioni stabilite nel contratto di finanziamento e, segnatamente, dello *spread* a suo tempo stabilito nella misura di 0,90 punti percentuali.

1.9 Si costituiva nei termini la Banca evidenziando che:

- Il finanziamento è stato suddiviso in due diversi mutui, di cui uno agevolato ai sensi della legge Regionale n°51/1993 (bando 2007) per Euro 116.000, 00 ed uno ordinario di euro 75.000,00; entrambi i finanziamenti sono assistiti dalla garanzia del Consorzio fidi e tutte le informative sulle condizioni di concessione del



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

finanziamento sono sempre state, necessariamente, quelle previste per tale tipologia di finanziamento e quindi soggette alla convenzione con il predetto Consorzio;

- nel contratto preliminare del 30/6/2009 il tasso relativo all'ammortamento viene determinato al momento dell'atto di erogazione e quietanza finale, per tener conto delle possibili modifiche delle convenzioni col consorzio fidi;

- in data 23.07.2009 era stato erogato l'importo di Euro 171.000,00 (Euro 67.000,00 + 104.000,00), pari a circa il 90% dell'importo mutuato;

- su entrambi i mutui scadeva in data 31.12.2009 la 1<sup>a</sup> semestralità di pre-ammortamento (vds. art. 3 capitolato allegato al contratto), regolata al tasso indicato in contratto;

- dagli accertamenti disposti in occasione del reclamo, è emerso che la convenzione operante con il consorzio fidi prevede uno *spread* pari a 1,40 punti percentuali anziché di 1,65 punti percentuali come la Filiale aveva erroneamente comunicato alla cliente (vds. all. n°4 nella colonna classe da 7 a 9 relativa alla classe di rischio corrispondente alla cliente, individuata secondo i parametri di Basilea 2);

- tale informazione è stata fornita alla ricorrente con la risposta del 19/1/2010 (all. n° 5) e che nella stessa lettera la Banca comunicava che, in relazione alle mutate condizioni di mercato, il parametro di riferimento previsto (IRS a 15 anni), era nel frattempo diminuito dal 4,02% al 3,93%, con la conseguenza che l'eventuale stipula entro il decorso mese di gennaio avrebbe determinato l'applicazione di un tasso del 5,33%;

- nonostante tale situazione, che avrebbe determinato un tasso più vantaggioso entro il predetto termine, la cliente non riteneva opportuno procedere alla stipula definitiva;

e concludeva chiedendo il rigetto della domanda.

### **Diritto**

La questione sottoposta al Collegio è questione da risolversi sotto il profilo interpretativo del negozio voluto dalle parti, nell'istante del perfezionamento del

“Contratto Preliminare di Finanziamento”, secondo quanto disposto agli artt. 1362-1371 del codice civile.

2.2 Tre sembrano essere gli elementi determinanti ai fini di un'esatta interpretazione della volontà negozialmente espressa: l'art. 3 (Tasso fisso), l'art. 4 (Durata del finanziamento) nonché l'allegato “C” relativo al Documento di Sintesi.

2.3 L'art. 3 del Contratto, infatti, a partire dalla Rubrica, identifica immediatamente la comune volontà delle parti di prevedere un mutuo con calcolo degli interessi a tasso fisso, poi nella misura così come specificatamente indicata nello stesso articolo.

2.4 A conferma e conforto della determinazione del tasso fisso così come documentalmente riportato, vi è il Documento di Sintesi allegato al Contratto, documento che riporta l'indicazione del tasso così come poi inserita nel documento negoziale.

2.5 La discrasia interpretativa – tra quanto sostenuto dal Ricorrente e quanto opposto dalla Banca – relativamente al “momento” della determinazione definitiva del tasso da applicarsi al mutuo è determinata dalla, per vero infelice, formulazione dell'art. 4 del Contratto, il quale – sebbene rubricato: “Durata del finanziamento” – contiene due differenti determinazioni: la prima, appunto, relativa alla durata e la seconda riferita (nuovamente) al tasso da applicarsi.

Gli è, infatti, che ai sensi del primo comma del ridetto art. 4: prima (i) si prende atto della volontà della parte richiedente di ottenere un finanziamento della durata di anni 15 e, successivamente, (ii) viene concessa al richiedente la facoltà di modificare il periodo previsto per la restituzione della somma presa a mutuo, dovendone però dare comunicazione entro il termine – tassativo – di almeno 30 giorni prima dell' “atto di quietanza finale”. La disposizione del comma in commento, termina statuendo che “in caso di mancata comunicazione entro i termini indicati, verranno applicate le condizioni predette, concordate all'atto della formulazione della domanda”.

Il medesimo articolo, al suo secondo comma, statuisce poi che i parametri utilizzati per la determinazione del tasso saranno: “irs a quindici anni lettera rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente alla stipula dell'atto di

quietanza finale, maggiorato di una commissione che verrà definita al momento della stipula dell'atto predetto”

Il meccanismo negoziale strutturato dalla parti può essere utilmente riassunto come segue: le stesse hanno negoziato un mutuo a tasso fisso, con individuazione della percentuale nel documento negoziale (poi ribadita nel Documento di Sintesi allegato) per l'ipotesi di ammortamento in 15 anni, concedendo altresì a parte richiedente la facoltà di modificarne la durata, da esercitarsi entro i trenta giorni precedenti all'atto di quietanza ma che avrebbe comportato anche (il che è perfettamente logico sotto il profilo economico) la modifica del tasso fisso che sarebbe poi stato applicato.

In altri termini. L'individuazione del tasso nell'istante dell'atto di quietanza finale è ipotesi che accede – in via esclusiva – all'intervenuto esercizio da parte del richiedente della facoltà di diminuire il periodo di ammortamento del mutuo. Nella differente ipotesi – mancato esercizio della ridetta facoltà e, allora, mantenimento dell'ammortamento quindicennale – per esplicita previsione negoziale “verranno applicate le condizioni predette, concordate all'atto della formulazione della domanda” (cfr. art. 4, primo comma, ultima parte).

Erra allora la Banca nel ritenere che la statuizione prevista nel secondo comma dell'art. 4 del Contratto abbia portata generale, dovendosi limitare la sua efficacia normativa alla sola ipotesi, residuale, di esercizio da parte del richiedente della facoltà di modificare il termine entro il quale restituire la somma mutuata.

2.6 Rileva, infine, il Collegio che il Contratto di Finanziamento perfezionatosi tra le Parti in data 30.06.2009 è erroneamente indicato quale contratto preliminare, poiché ha natura e contenuto di contratto definitivo sottoposto a condizione, tanto che l'erogazione della somma e il sorgere delle obbligazioni reciproche non viene rimesso a una successiva manifestazione di volontà (come avviene nell'ipotesi del contratto di cui all'art. 1351) ma al verificarsi, appunto, di determinate condizioni (cfr. art. 2 del Contratto di Finanziamento).

2.7 In ragione di quanto sopra, la Banca è tenuta ad adempiere pedissequamente alle obbligazioni assunte con il perfezionamento del Contratto di Finanziamento, intervenuto in data 30.06.2009.



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Decisione N. 781 del 22 luglio 2010

**P.Q.M.**

**Il Collegio accoglie il ricorso.**

**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