

## IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Dott. Giuseppe Marziale .....	Presidente
Avv. Bruno De Carolis .....	Membro designato dalla Banca d'Italia [Estensore]
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
Dott.ssa Daniela Primicerio.....	Membro designato dal C.N.C.U.

nella seduta del 25.06.2010 dopo aver esaminato

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

### Fatto

In relazione ad un mutuo ipotecario “prima casa”, stipulato l’11.6.2007, l’associazione dei consumatori - in nome e per conto del ricorrente e del coniuge cointestatario del mutuo in questione - ha presentato in data 15.10.09 reclamo, chiedendo alla banca tra l’altro:

- la rinegoziazione del contratto con riduzione dello spread per il preammortamento (34 rate);
- il passaggio dal tasso variabile a quello fisso per le residue 324 rate;
- in alternativa una proposta di mutuo a tasso variabile agganciato, come previsto dalla legge n. 2/2009, al tasso ufficiale di riferimento della BCE.

Considerata non soddisfacente la risposta dell'intermediario del 12.11.09 (nella quale la banca aveva, tra l'altro, fatto presente ai clienti la possibilità di avvalersi della surrogazione ex art. 1202 c.c. nei termini previsti dall'art. 8 dalla L. 40/2007 e confermato che le rate risultavano regolarmente pagate), è stato presentato ricorso tramite una associazione dei consumatori nel quale si chiede:

1. di accertare se il tasso applicato al mutuo, quantomeno per le rate di preammortamento, sia in linea con le previsioni della "legge usura" (L. 108/96, art. 1 e 2 comma 4) e, in caso contrario, applicare l'art. 1815 c.c.;
2. di imporre all'intermediario - qualora non siano riscontrabili violazioni della normativa in materia di usura - di ridurre lo spread sulle prime 36 rate di preammortamento dal 3,75% all'1,3% applicato alle successive rate di ammortamento, come proposto nel richiamato reclamo;
3. di accertare che anche per i mutui cartolarizzati sussiste la possibilità di rinegoziazione contrariamente a quanto sostenuto dalla banca nella citata risposta al reclamo datata 12.11.09, per cui ben potrebbe l'intermediario formulare una congrua proposta di passaggio dal tasso variabile a quello tasso fisso ovvero di mutuo il cui tasso variabile abbia come parametro di riferimento il tasso ufficiale della BCE;
4. di affermare la responsabilità della banca per eventuali anomalie del contratto anche se "la gestione relazionale con i clienti e le relative trattative antecedenti alla fase di formalizzazione contrattuale erano gestite da altra società", in contrasto con la già richiamata risposta al reclamo del 12.11.09 nella quale la banca ha sostenuto che eventuali anomalie nella fase precontrattuale non potrebbero esserle imputabili.

Nel ricorso, parte ricorrente ha aggiunto, altresì, che:

- a) il mutuo prevede 360 rate mensili, di cui le prime 36, di preammortamento così calcolate: 1) le prime due al tasso fisso dell'8,1940%; 2) le successive 34 a tasso variabile con uno spread del 4% sul parametro di riferimento per un tasso dell'8,29% (parametro di riferimento maggio-giugno 2007) ovvero 8,19% (parametro di riferimento aprile-maggio);
- b) i dati del periodo relativo ai tassi medi e tassi soglia pubblicati dall'UIC sono: a) mutui a tasso fisso: t.e.m (tasso effettivo medio) 5,72%, tasso soglia 8,58%



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

(maggiorato del 50%); b) mutui a tasso fisso variabile: t.e.m. 5,3%, tasso soglia 7,965% (maggiorato del 50%);

c) con comunicazione del 19.12.07, la banca - con effetto retroattivo alla data di stipula del contratto - aveva ridotto: - il tasso di interesse al 7,944% (- 0,25 punti percentuali) per le prime due rate; - lo spread dal 4% al 3,75% per le successive 34 rate di preammortamento a tasso variabile, con un tasso risultante all'8,04% ovvero al 7,94%; in entrambi i casi, ben oltre il tasso medio e vicini ai tassi soglia;

d) lo spread delle 34 rate di preammortamento anche se ridotto retroattivamente al 3,75% (e nonostante l'indicatore sintetico di costo pari al 6,78%) sarebbe fuori mercato.

Nel citato reclamo del 15.10.09, l'associazione dei consumatori aveva evidenziato altresì anche:

- le condizioni di difficoltà economiche del cliente (da qualche tempo in Cassa Integrazione);
- l'assenza di un'agenzia della banca sul territorio di riferimento, per cui i mutuatari si erano rivolti al mediatore attraverso il quale il contratto era stato stipulato per richiedere una rinegoziazione, ma - nonostante vari colloqui e promesse - non avevano ottenuto nulla;
- la cultura finanziaria dei mutuatari era nulla e non aveva loro permesso di valutare con cognizione di causa le implicazioni del contratto e la relativa onerosità (particolarmente riferita al preammortamento) rispetto all'offerta media degli Istituti bancari.

Nelle controdeduzioni, la banca ha chiesto che l'ABF respinga il ricorso, precisando al riguardo che:

- i tassi di interesse pattuiti in sede di stipulazione del contratto erano entro il limite previsto dalla legge sull'usura, così come indicato nella tabella trimestrale pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale per il trimestre aprile/giugno 2007, in linea con l'art. 1 della L 394/2000 interpretativa della L. 108/1996;
- la richiesta di imposizione da parte dell'ABF di riduzione dello spread sarebbe priva di ogni fondamento giuridico in quanto le condizioni economiche - legittime - sono liberamente stabilite contrattualmente dalle parti;

- per quanto attiene alla richiesta di rinegoziazione, la scrivente Banca non ha più titolo per concedere eventuali modifiche contrattuali essendo nel frattempo intervenuta la cartolarizzazione del mutuo ceduto ad altro soggetto giuridico; in ogni caso, l'eventuale decisione circa le richieste di rinegoziazione dei contratti di mutuo è determinata, in assenza di obblighi normativi, unicamente da valutazioni di tipo economico rimesse alla libertà imprenditoriale del titolare del credito;
- non si ritiene responsabile né in fase precontrattuale né contrattuale in quanto i clienti hanno ricevuto le informazioni previste dalle vigenti normative in materia di informativa precontrattuale ed hanno manifestato liberamente il loro assenso davanti ad un pubblico ufficiale.
- Inoltre, parte resistente, fermo restando il ribadito diritto dei clienti di avvalersi dell'istituto della surrogazione, ha evidenziato la palese pretestuosità delle richieste di parte ricorrente che attribuiscono colpe e responsabilità alla Banca quando le stesse sono presumibilmente attribuibili ad un'errata percezione della propria capacità economica in ordine agli impegni assunti.

## Diritto

1. Con la prima domanda proposta nel ricorso si chiede l'accertamento della conformità dei tassi applicati alle norme di legge sull'usura, ai fini dell'eventuale applicazione del disposto dell'art.1815 c.c, che sancisce la nullità della clausola che preveda tassi usurari.

Al riguardo, si osserva che, in base all'esame della documentazione prodotta, risulta che le prime due rate mensili a tasso fisso (da pagare a decorrere dall'11.7.10) erano pari all'8,1940%. Pertanto, i relativi interessi non erano superiori al tasso soglia, pari all'8,58%. Peraltro, va considerato che per le prime due rate la banca ha comunicato (in data 19.12.07) la riduzione, con effetto retroattivo, del tasso portandolo al 7,944%.

In ordine alle successive rate a tasso variabile, parte ricorrente ha sottolineato che i tassi applicati (8,04% o 7,94%) erano ben oltre il tasso medio e vicini ai tassi soglia. Tale asserzione può ritenersi fondata, in quanto in effetti, secondo le rilevazioni ufficiali, il tasso soglia era:

- 8,37% (mentre il tasso di interesse effettivo globale medio per mutui con garanzia reale a tasso variabile nel periodo 1.7.07 – 30.9.07 era pari al 5,58%);



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

- 8,565% (nel periodo 1.10.07 – 31.12.07: 5,71%);
- 8,625% (nel periodo 1.1.08 – 31.3.08: 5,75%).

Il tasso degli interessi applicati dalla banca convenuta risulta, pertanto, molto elevato rispetto alla media dei tassi applicati nei periodi considerati. Tuttavia, non è possibile affermare che gli interessi come sopra indicati siano usurari e pertanto non può trovare applicazione la norma del codice civile richiamata nel ricorso, che prescrive la nullità delle clausole non conformi alle previsioni della legge n.108/1996. Pertanto il ricorso, in relazione alla su indicata domanda, non può trovare accoglimento.

**2.** Con la seconda domanda, si chiede sostanzialmente la rinegoziazione del mutuo ed in particolare che la banca formuli – nonostante l'intervenuta cartolarizzazione - una "congrua proposta" di passaggio dal tasso fisso al tasso variabile ovvero proponga di regolare il tasso attualmente applicato secondo un indice di variabilità correlato al tasso di riferimento della BCE.

In proposito, pur in considerazione delle evidenziate difficoltà economiche e delle scarse conoscenze tecniche che possono aver condizionato l'approccio negoziale dei ricorrenti con la banca convenuta (o con suoi mediatori), deve rilevarsi come non rientri nei poteri decisionali di questo Collegio disporre che l'intermediario proceda alla rinegoziazione del mutuo a suo tempo stipulato. E' noto, infatti, che le disposizioni di legge che hanno introdotto particolari facilitazioni a favore dei beneficiari di mutui (art.8, D.L. 31/01/2007 n.7; art. 2 D.L. n.185/2008) riconoscono a questi ultimi la facoltà di chiedere il trasferimento dei mutui stessi ad altro intermediario che offra condizioni più favorevoli. In tal caso, la banca originaria è tenuta, per legge, ad offrire pronta collaborazione per consentire che, entro un breve termine, si realizzi il trasferimento del contratto e la surrogazione della banca cessionaria nella garanzia ipotecaria che assiste il finanziamento. In questo senso, il cliente ha la possibilità di "rinegoziare" il mutuo originario con un altro intermediario e di trasferire il contratto senza subire alcuna spesa. Non è invece previsto, di regola, l'obbligo della banca originaria di rinegoziare il mutuo, rientrando tale eventualità nelle sue scelte discrezionali, alle quali potrebbe essere indotta dalla concorrenza che opera sul mercato. Tale constatazione assorbe e supera il problema dell'individuazione del soggetto legittimato a ricevere domande



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

della specie a seguito della cartolarizzazione del mutuo. Pertanto la domanda in questione non può essere accolta.

**3.** Nell'ultima domanda proposta nel ricorso, si richiede di "affermare la responsabilità" della banca convenuta nel caso in cui siano riscontrate "eventuali anomalie" del contratto di mutuo.

La domanda appare formulata in modo generico, senza indicazione di specifici elementi da cui ricavare le ventilate "anomalie" nel contratto di mutuo. Pertanto, il ricorso sul punto non può essere accolto.

In conclusione, per le motivazioni su esposte si ritiene che il ricorso non possa trovare accoglimento.

**P.Q.M.**

**Il Collegio respinge il ricorso.**

**IL PRESIDENTE**

Firmato digitalmente da  
GIUSEPPE MARZIALE