

IL COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

- | | |
|---|--|
| - Prof. Antonella Maria Sciarrone Alibrandi | Presidente (Estensore) |
| - Prof. Avv. Emanuele Cesare Lucchini Guastalla | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| - Dott.ssa Valentina Piccinini | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| - Dott. Mario Blandini | Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario |
| - Avv. Guido Sagliaschi | Membro designato dal C.N.C.U. |

nella seduta del 12 gennaio 2012 dopo aver esaminato:

- il ricorso e la documentazione allegata;
- le controdeduzioni dell'intermediario;
- la relazione istruttoria della Segreteria Tecnica.

FATTO

Con ricorso del 4 Maggio 2011, il ricorrente, un consumatore, ha esposto che nel Novembre 2010 era legato ad un altro intermediario (nel seguito «intermediario originario») da un finanziamento trentennale al tasso fisso del 5,01%.

In quel mese si era rivolto all'intermediario convenuto, interessato ad ottenere un'operazione di surroga. L'intermediario gli aveva prospettato la possibilità di ottenere il tasso fisso del 3,99%, che allora l'intermediario offriva con appositi annunci pubblicitari, se l'operazione si fosse conclusa entro il 21 Gennaio 2011. Confermatagli la possibilità di ottenere il tasso promozionale, il 29 Novembre il ricorrente aveva consegnato la documentazione richiestagli per l'istruttoria.

Il 22 Dicembre aveva sottoscritto il «messaggio interbancario» per ottenere la collaborazione dell'intermediario originario e, su sollecitazione di quello convenuto, aveva acceso presso questi un conto corrente, su cui poi sarebbero state addebitate le rate del richiesto finanziamento. Il 14 Gennaio 2011 l'intermediario convenuto aveva proceduto a far eseguire la perizia dell'immobile. Il 18 Gennaio aveva comunicato al ricorrente che «La surroga doveva essere stipulata entro il 21 di gennaio, cosa oggi materialmente impossibile, in ogni caso sembra che, anche se ancora non abbiamo notizie certe, le condizioni del 3,99 dovrebbero esser prorogate anche ai mutui erogati in febbraio».

Il 20 Gennaio il ricorrente aveva dichiarato di voler tener ferma la richiesta di mutuo, precisando che questa «è vincolata al tasso pubblicizzato ... nel periodo in cui abbiamo iniziato le pratiche ... ovvero del 3,99%». Il 24 l'intermediario lo aveva rassicurato che «ci hanno prorogato la convenzione del 3,99 ai mutui in stipula fino al 23 febbraio per le surroghe passive». Di poi, gli aveva comunicato che la surroga relativa al suo finanziamento si sarebbe stipulata il 22 Febbraio.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

L'11 Febbraio, però, l'intermediario lo aveva informato che non avrebbe più proceduto ad operazioni di surroga al tasso del 3,99%, prospettandogli la possibilità di un tasso del 4,50%.

In quello stesso giorno il ricorrente aveva presentato reclamo, con cui, riepilogate le circostanze sin qui esposte, aveva lamentato di essere stato vittima di pubblicità ingannevole, di un raggio; e perciò aveva richiesto che si facesse luogo alla surroga al tasso del 3,99%.

Solo il 18 Aprile, a seguito di diversi solleciti, aveva ottenuto risposta dall'intermediario, con cui questo lo aveva informato di non poter accogliere la richiesta, in quanto «la domanda di surroga/mutuo risultava priva di alcuni requisiti formali richiesti in istruttoria, in particolare i conteggi di estinzione della posizione presso [l'intermediario originario] entro i termini che ci permettevano di applicare il tasso indicato nell'offerta commerciale».

Non soddisfatto della risposta, il ricorrente ha domandato a questo Arbitro di «ordinare all'[intermediario] di procedere a[lla] surroga ... con il tasso pubblicizzato ... del 3,99% [e al] rimborso ... della differenza in valore del mancato beneficio rispetto alle rate pagate (al tasso del 5,01%) dalla data prevista di stipula ovvero 22 febbraio 2011».

L'intermediario ha presentato controdeduzioni il 5 Agosto 2011, in cui ha chiesto il rigetto del ricorso, negando di aver tenuto un comportamento scorretto.

A dimostrazione di ciò, ha osservato che l'offerta del tasso del 3,99%, come indicavano i manifesti pubblicitari, era «valida fino al 30 novembre 2011». «Al 20 dicembre, parte della documentazione richiesta al cliente non era stata ancora fornita. In particolare, mancavano ... ancora il CUD ... e una misura catastale aggiornata dell'immobile; inoltre era necessaria la perizia dell'immobile».

«L'11.1.2011, al fine ... di venire incontro alla richiesta del [ricorrente], v[e]n[iva] dato avvio alla procedura di colloquio interbancario ... con richiesta di fissazione della data di stipula per il 21.1». Ma il «mancato invio dei conteggi estintivi da parte d[ell]intermediario originario e i] documenti ancora mancanti [avevano determinato] l'impossibilità ad effettuare la stipula entro il 21.1».

«Con mail del 24.1.2011 il cliente v[e]n[iva] informato del fatto che vi sarebbero stati ancora i tempi tecnici per concludere l'accordo» e «v[e]n[iva] sollecitato [l'intermediario originario e] richiesto il conteggio per il 22/2».

«In data 11.2.2011, non essendo ancora in possesso ... dei conteggi», il resistente «non [era] in condizioni di stipulare entro il 22/2»; allora, aveva «comunica[to] al [ricorrente] che le condizioni al 3,99% non avrebbero più potuto essere mantenute».

Ritenuta la controversia matura per la decisione, il Collegio l'ha esaminata nella seduta del 12 Gennaio 2012.

DIRITTO

Il ricorrente lamenta una scorrettezza del resistente: consistita nell'aver suscitato in lui, tramite la campagna pubblicitaria compiuta e la condotta di poi tenuta, la fiducia nella concessione del finanziamento trentennale al tasso d'interessi promozionale del 3,99% e nell'aver poi rifiutato ingiustificatamente il finanziamento a tale tasso. Un ingiustificato recesso dalle trattative, dunque, in contrasto con la regola di buona fede oggettiva, stabilita all'art. 1337 c.c.

In effetti, il comportamento tenuto dall'intermediario, allo stato degli atti, risulta contrario alla richiamata regola.

Il manifesto pubblicitario non precisava se al 30 Novembre 2010 – termine di «validità» dell'offerta del tasso fisso del 3,99% – avrebbe dovuto presentarsi la richiesta di finanziamento completa di tutta la documentazione necessaria all'istruttoria. D'altra parte,



è lo stesso resistente che ancora il 24 Gennaio 2011 rassicurava il resistente sulla concessione del finanziamento al tasso promozionale purché l'operazione di surroga si fosse perfezionata entro il 22 Febbraio. Di poi, l'11 Febbraio il ricorrente dichiarava che non avrebbe più potuto praticare il tasso in discorso: e ciò perché non aveva ancora ricevuto dall'intermediario originario comunicazione sull'esatto importo dovuto per estinguere il finanziamento; il che rendeva impossibile il perfezionamento dell'operazione entro il 22 Febbraio. Ma non pare verosimile che sia necessario conoscere l'esatto importo del finanziamento originario undici giorni prima della data prevista per gli «atti di surroga», per poter procedere al loro compimento. Tant'è che, in vista del perfezionamento dell'operazione originariamente programmato per il 21 Gennaio, il resistente si era contentato di richiedere i «conteggi estintivi» dieci giorni prima (l'11 Gennaio); né certo poteva confidare di averli il giorno stesso.

Nondimeno, il ricorso non può essere accolto. La lesione compiuta da una parte dell'affidamento suscitato nell'altra sulla conclusione del contratto espone la parte autrice dell'illecito unicamente all'obbligo di risarcire il danno (art. 1218 c.c. ovvero art. 2043). Solo qualora una parte sia obbligata (per esempio, da un contratto preliminare) a concludere un contratto, il giudice può emettere una pronuncia che produca gli effetti del contratto non concluso (art. 2932 c.c.). Perciò, questo Collegio non può neppure ordinare il perfezionamento dell'operazione di surroga.

D'altro canto, il danno risarcibile, nel caso di recesso ingiustificato dalle trattative, non può essere lo stesso danno derivante dalla mancata attuazione della prestazione contrattuale (non essendosi concluso il contratto) (v., di recente, C. Stato, 10 Novembre 2008, n. 5574; Cass., 10 Giugno 2005, n. 12313); esso è il danno che direttamente (ex art. 1223 c.c.) deriva dalla lesione dell'interesse allo svolgimento delle trattative: come le spese sopportate inutilmente per le trattative ovvero le *chance* di altri contratti perdute per aver confidato invano sul buon esito delle trattative. Pertanto, neppure può essere accolta la richiesta del ricorrente di un risarcimento del danno pari alla differenza tra le rate pagate all'intermediario originario dal Febbraio 2011 e quelle che avrebbe pagate all'intermediario convenuto se si fosse perfezionata la surroga al tasso promozionale: trattandosi del danno subito per la mancata erogazione del finanziamento da parte dell'intermediario convenuto. Il mancato accoglimento del ricorso non può tuttavia esimere questo Collegio dal formulare alcuni rilievi nei confronti dell'intermediario, indirizzandolo ad adottare una maggiore trasparenza nelle comunicazioni pubblicitarie rivolte alla potenziale clientela e nella conduzione della relazione precontrattuale. Comportamenti opachi pregiudicano, infatti, la fiducia del pubblico nei prestatori di servizi bancari e finanziari ed è pertanto opportuno che l'intermediario si attenga per il futuro a criteri di maggiore trasparenza e correttezza nei rapporti con la clientela.

P.Q.M.

Il Collegio non accoglie il ricorso.

Il Collegio delibera, altresì, di rivolgere all'intermediario, ai sensi di cui in motivazione, indicazioni utili a favorire le relazioni con la clientela.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da

ANTONELLA MARIA SCIARRONE ALIBRANI