

IL COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

- | | |
|---|--|
| - Prof. Avv. Antonio Gambaro | Presidente |
| - Prof. Avv. Emanuele Cesare Lucchini Guastalla | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| - Avv. Maria Elisabetta Contino | Membro designato dalla Banca d'Italia (Estensore) |
| - Avv. Giuseppe Spennacchio | Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario |
| - Prof. Avv. Andrea Pericu | Membro designato dal C.N.C.U. |

nella seduta del 28 febbraio 2013, dopo aver esaminato:

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

FATTO

Con comunicazione datata 25 maggio 2012, il ricorrente inoltrava formale reclamo all'intermediaria, con la quale aveva contratto un mutuo per l'acquisto di un immobile, per chiedere copia della relativa perizia valutativa commissionata dalla banca al fine di deliberare in merito alla richiesta di concessione del finanziamento, nonché l'emissione di fattura intestata allo stesso mutuatario per le spese di valutazione conseguentemente addebitategli, onde consentirgli di detrarre dalla dichiarazione dei redditi del 2012.

La banca rispondeva il 20 giugno 2012, dichiarando di non accogliere dette richieste.

Motivava la posizione assunta, sostenendo che la perizia costituiva un documento ad uso meramente interno, finalizzato soltanto a permetterle di valutare l'adeguatezza rispetto al finanziamento richiesto del valore dell'immobile al cui acquisto il mutuo era destinato e sul quale avrebbe dovuto essere costituita ipoteca a garanzia dell'obbligo di rimborso.

Quanto alla richiesta fatturazione, faceva presente che le spese di perizia costituivano un costo accessorio del credito e che, come tali, erano fiscalmente deducibili a prescindere dall'emissione di fattura, anche grazie alla semplice relativa annotazione nell'estratto conto.

Insoddisfatto della risposta ricevuta, il mutuatario adiva l'Arbitro Bancario Finanziario con ricorso pervenuto il 1° luglio 2012, ribadendo entrambe le richieste già formulate con il reclamo, e quindi chiedendo di accertarsi il suo diritto ad ottenere dall'intermediaria copia della perizia estimativa dell'immobile oltre a fattura a lui intestata per i relativi costi, o, in alternativa, copia di quella emessa dal perito alla banca, e conseguentemente di disporsi che la banca era tenuta ad accedere alle richieste ricevute. Sosteneva di avere diritto a quanto domandato, avendo sostenuto i costi di valutazione del cespite.

Oltre alla corrispondenza scambiata in fase di reclamo, allegava al ricorso copia di un estratto conto dal quale risultava l'addebito a suo carico di € 250,00 per la perizia.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

L'intermediaria faceva pervenire le proprie controdeduzioni, con le quali chiedeva il rigetto delle domande del cliente in quanto infondate e immotivate.

Precisava che la valutazione dell'immobile era necessaria ai fini dell'espletamento dell'istruttoria interna volta ad accertare il merito creditizio del richiedente e la rischiosità dell'operazione, in linea con le Istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia. Metteva in rilievo inoltre che la valutazione del cespite costituiva strumento indispensabile per accertare se l'ipoteca, che sarebbe stata su di esso concessa alla mutuante, avrebbe effettivamente mitigato il rischio di credito.

Richiamava al riguardo le previsioni della "Domanda di mutuo" sottoscritta dal ricorrente, ove espressamente si prevedeva la necessità di procedere alla valutazione dell'immobile al cui acquisto il finanziamento era finalizzato, nonché il diritto della banca di affidarne la redazione a tecnico di propria fiducia, ma con costi a carico del cliente.

Costituendo quindi la perizia un documento interno al processo autorizzativo del credito, la resistente sosteneva non sussistere alcun obbligo di consegnare detto elaborato a chi avesse formulato domanda di finanziamento.

Inoltre, essendo la valutazione commissionata direttamente dalla banca solo a soggetti di propria fiducia, tenuti a procedere alla stima secondo parametri predeterminati, la fattura, ad avviso della resistente, non avrebbe a sua volta potuto che essere intestata alla medesima.

Sosteneva che, peraltro, in virtù della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17 del 3 maggio 2005, per fruire della detrazione degli interessi pagati in dipendenza di mutui per la costruzione e ristrutturazione di immobili (cui, a suo avviso, avrebbe dovuto parificarsi l'acquisto) sarebbe stato sufficiente disporre della documentazione comprovante l'effettiva sussistenza e l'effettivo pagamento di detti oneri, ai quali avrebbero dovuto essere parificati i costi accessori. Faceva presente inoltre la propria disponibilità a rilasciare, su richiesta del mutuatario, una certificazione dei costi a carico di quest'ultimo.

Produceva copia del modulo sottoscritto dal ricorrente contenente la domanda di concessione del mutuo, di un estratto del conto corrente del cliente nonché del foglio informativo relativo ai "Mutui ipotecari con finalità abitativa e di surroga" aggiornato al 20 marzo 2012.

Il ricorrente faceva pervenire proprie osservazioni, a mezzo delle quali, nel ribadire le proprie richieste, metteva in evidenza come nessun modulo o foglio informativo della banca escludesse il diritto del cliente a ricevere copia della perizia e come molti altri intermediari seguissero la diversa prassi di consegnare la valutazione immobiliare al mutuatario.

DIRITTO

Con il ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario il cliente di una banca, con la quale ha stipulato un mutuo ipotecario destinato all'acquisto della prima casa, chiede accertarsi il suo diritto a ricevere copia della perizia di valutazione dell'immobile nonché della fattura emessa alla banca dal tecnico incaricato della stessa o addirittura il relativo documento contabile direttamente intestato al ricorrente, e conseguentemente di disporre che l'intermediaria sia tenuta a consegnare la documentazione richiesta.

La domanda non può trovare accoglimento.

Quanto al primo profilo, ossia alla richiesta di ricevere copia della perizia, si deve, infatti, ritenere che la valutazione immobiliare non costituisca un documento, al cui ricevimento la normativa in materia bancaria attribuisca un diritto al cliente.

Da un lato, infatti, il Testo Unico Bancario, ossia il D. Lgs. n. 385 del 1993, la deliberazione CICR del 4 marzo 2003, il Provvedimento della Banca d'Italia del 29 luglio 2009 e



successive integrazioni in materia di “Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari” individuano le informazioni e i documenti che i clienti e in misura rafforzata i consumatori, quale è il ricorrente, hanno diritto ad ottenere, rispettivamente nella fase precontrattuale, in quella di stipula del contratto e in quella di esecuzione, per poter essere in grado di valutare e raffrontare le condizioni alle quali il rapporto con l’intermediario può essere concluso, i termini e condizioni del contratto formalizzato, la correttezza del suo svolgimento. Il cliente avrà quindi diritto ad una pubblicità corretta e trasparente, attraverso gli annunci pubblicitari quali i fogli informativi, ad informazioni precontrattuali adeguate, attraverso il documento di sintesi e le “Informazioni europee di base sul credito ai consumatori”, a ricevere, prima della stipula, bozza del contratto e, all’atto della formalizzazione, un esemplare del contratto firmato, ad avere comunicazioni, almeno annuali, sull’andamento del rapporto e periodicamente l’estratto conto.

Dall’altro lato, il quarto comma dell’art. 119 del Testo Unico Bancario, con riferimento ad atti perfezionati, dispone che “Il cliente, colui che gli succede a qualunque titolo e colui che subentra nell’amministrazione dei suoi beni hanno diritto di ottenere, a proprie spese, entro un congruo termine e comunque non oltre novanta giorni, copia della documentazione inerente a singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni”. E’ evidente come per “documentazione inerente a singole operazioni” si intenda unicamente quella riferibile a contratti di durata, così come a singole, isolate operazioni bancarie, non tuttavia ad atti che non possano ricondursi a tale novero.

La perizia immobiliare, come correttamente rileva la banca, costituisce un mero documento interno finalizzato a pervenire ad una decisione in merito alla domanda di concessione di mutuo e non rientra nell’ambito della documentazione, specificamente bancaria, il diritto ad ottenere copia della quale è garantito dal richiamato art. 119, quarto comma, del Testo Unico Bancario.

Neppure può considerarsi la valutazione immobiliare costituire un dato personale del ricorrente, l’accesso al quale sia tutelato dal D. Lgs. n. 196 del 2003.

Ritenuta quindi l’assenza di un diritto del cliente giuridicamente tutelato a ricevere copia della perizia dell’immobile in vista del cui acquisto ha richiesto il finanziamento, riesce comunque al contempo difficile comprendere la ragione del netto rifiuto opposto dalla resistente, tanto che il ricorrente correttamente riferisce della diversa prassi invalsa presso altri intermediari.

Il Collegio auspica quindi, avvalendosi della facoltà di formulare indicazioni utili a migliorare le relazioni tra le banche e la clientela, che gli intermediari curino di dare positivo riscontro alle richieste documentali provenienti dai loro clienti, al cui accoglimento non si oppongano ragioni di riservatezza o altre specifiche motivazioni meritevoli di tutela.

Quanto alla seconda domanda formulata dal ricorrente, concernente l’asserito diritto al ricevimento di copia della fattura emessa dal perito alla banca o addirittura all’emissione di documento contabile direttamente intestato al cliente stesso, giova rilevare come l’onere della valutazione immobiliare costituisca uno dei costi del credito forfettariamente fissati dall’intermediario e accettati dal cliente con la presentazione della richiesta di finanziamento alle condizioni indicate dalla banca. L’addebito di una somma per la perizia ha quindi la stessa natura, ad esempio, di quello per le spese di istruttoria o per le commissioni di mediazione.

La domanda del ricorrente va quindi respinta, non tanto sulla base del DM n. 311 del 1999 e della Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 17 del 2005, che fanno peraltro riferimento al mutuo contratto per la costruzione e la ristrutturazione di un immobile, quanto in considerazione del fatto che l’addebito in esame rappresenta un accessorio del costo del finanziamento, non concepito in termini di semplice ribaltamento costi. Il mutuatario non riceve quindi copia della fattura emessa da terzi per il corrispettivo della perizia, così come



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

non riceve copia della fattura dell'agente in attività finanziaria o del mediatore creditizio per le provvigioni, né fattura della banca per i costi di istruttoria.
Al contempo è corretto che la fattura sia intestata a chi l'attività cui si riferisce abbia commissionato e (salvo l'addebito al cliente) remunerato.

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
ANTONIO GAMBARO