

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) MARZIALE	Presidente
(RM) DE CAROLIS	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) LEPROUX	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) LENER	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(RM) COLOMBO	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore LEPROUX ALESSANDRO

Nella seduta del 17/01/2014 dopo aver esaminato:

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

Fatto

Con ricorso pervenuto il 17/7/13, preceduto da reclamo in data 18/02/13, il ricorrente, premesso di aver stipulato cinque contratti di mutuo quale titolare di una ditta individuale (precisamente: il primo stipulato il 23/05/01 per £ 200.000.000; il secondo stipulato il 10/10/03 per € 300.000; il terzo, stipulato il 30/12/04 per € 200.000; il quarto, stipulato il 22/02/08 per € 200.000 e il quinto, stipulato il 18/11/09 per € 200.000) e di avere concesso in locazione all'intermediario, in data 31/07/03, un proprio immobile al canone mensile di € 4.500,00 oltre Iva, deduce di essere incorso in alcuni ritardi nel pagamento di n. 4 rate per totali € 6.031,14 relative al e di essere stato sollecitato dall'intermediario con lettera del 15/11/12 a regolarizzare la posizione.

Con successiva comunicazione del 3/12/12, prosegue la narrativa del ricorrente, l'intermediario ha quindi comunicato, a fronte del mancato positivo riscontro al detto sollecito "*nonché di irregolarità nella gestione dei rapporti ...*", la risoluzione di diritto di tutti i contratti di mutuo.

Deduce ancora il ricorrente che, con sua del 5/12/12, l'odierno resistente ha quindi nuovamente sollecitato il pagamento delle rate scadute e in seguito, come comunicato con sua del 10/01/13, ha compensato quanto dovuto per canone locativo con parte della

complessiva esposizione del locatore, costituita dalla sommatoria di tutto quanto da questi dovuto per effetto della risoluzione dei cinque contratti di mutuo.

Al riguardo, il ricorrente ha censurato già con il reclamo 11/02/13, rimasto peraltro privo di riscontro, la mancata imputazione della compensazione *“alle poste più anziane”* del suo debito, rilevando che se così fosse stato fatto, si sarebbero verificati i presupposti per la risoluzione del solo contratto di mutuo n. 305-179551000.

In ragione di quanto precede, ha chiesto la condanna del resistente a dare *“corretta esecuzione all'imputazione”* del canone locatizio *“riqualificare la regolarità formale dei restanti rapporti di mutuo”*.

L'intermediario non ha presentato le proprie controdeduzioni.

Tanto premesso, si rileva quanto segue in

DIRITTO

Il ricorso appare meritevole di accoglimento nei limiti e per le ragioni di seguito esposte.

Si deve premettere che i contratti di cui si tratta contengono una clausola del seguente tenore: *“Ferma restando la facoltà per la Banca di far valere le cause di risoluzione del contratto disciplinate dall'art. 40 del T.U. e salvo gli altri casi di risoluzione previsti dal presente contratto e dall'allegato capitolato, la banca avrà facoltà di ritenere risolto il presente contratto di mutuo, ex art. 1456 c.c., nel caso di mancato pagamento di due rate consecutive del mutuo stesso”* e analoga previsione è contenuta nell'allegato A agli stessi contratti (v. ivi, art. 15, 1° co.).

Si deve anche rilevare che le esposizioni maturate dal ricorrente per i singoli contratti di mutuo, al momento di inoltro della relativa comunicazione di risoluzione, erano le seguenti: n. 12 rate, per complessivi € 9.525,19 per il mutuo n. 305-179551000; n. 1 rata di € 1.120,74 per il mutuo n. 305-338028000; n. 2 rate per complessivi € 2.075,38 per il mutuo n. 305-339087000 e n. 1 rata di 1.097,69 per il mutuo n. 305-409026000, mentre nessuna rata arretrata risultava per l'ulteriore quinto mutuo.

Con riferimento alle modalità di imputazione dei pagamenti, negli allegati A ai contratti di mutuo di cui si verte è previsto che: *“Qualunque somma pagata alla Banca dalla Parte Mutuataria o da terzi verrà imputata al pagamento delle spese di qualunque natura ... e di quant'altro fosse stato pagato dalla Banca per conto della Parte Mutuataria, quindi, per ogni rata scaduta, a partire dalla più antica, al regolamento degli interessi di mora, degli accessori, degli interessi ordinari ed infine alla restituzione del capitale mutuato e ciò salvo che la Banca ritenga di adottare un diverso ordine di imputazione.”* (v. ivi, art. 14).

Ciò posto, si deve considerare che la clausola contrattuale sopra citata deve interpretarsi nel senso che la facoltà di deroga agli ordinari criteri di imputazione dei pagamenti ivi riconosciuta alla banca è legittimamente esercitabile solo in senso più favorevole al mutuatario, dovendosi altrimenti ritenere nulla *in parte qua* in applicazione del principio di *“nullità (parziale o totale) ex articolo 1418 cod. civ. della clausola ... per contrasto con il precetto dell'art. 2 Cost. (per il profilo dell'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà)”* (Corte Cost., ord., 21/10/13 n. 248), non essendo compatibile con tali doveri la previsione di una totale discrezionalità dell'intermediario che penalizzi immotivatamente il mutuatario con l'adozione di un diverso criterio di imputazione dei pagamenti ricevuti.

Secondo quanto dedotto dal ricorrente, nel caso di specie, applicando correttamente le previsioni negoziali sopra citate, la banca avrebbe potuto dichiarare risolto il solo contratto n. 305-179551000 con n. 12 rate arretrate, mentre non avrebbe

potuto farlo con riferimento agli altri contratti e tale assunto appare corretto anche ove la compensazione con quanto dovuto per canone locativo fosse stata imputata (non al montante complessivo dell'esposizione del mutuatario conseguente alla risoluzione di tutti i contratti, come fatto dall'intermediario, ma) al mutuo con il maggior numero di rate arretrate.

Anche in tal caso, infatti, la clausola risolutiva espressa non avrebbe potuto utilmente invocarsi per gli altri contratti, non essendo per questi maturato il ritardo minimo di cui all'art. 40 T.U.B..

In proposito questo Arbitro ha già avuto modo di pronunciarsi nel senso di escludere che *"tale disposizione (art. 40, II° co., T.U.B., n.d.r.) possa essere derogata in senso più sfavorevole per il mutuatario"* rilevando che *"La sua formulazione rende ... evidente che, ai fini della risoluzione del contratto, gli estremi del mancato pagamento di una rata di mutuo possono ritenersi realizzati solo quando siano decorsi oltre 180 giorni dalla data di scadenza"* (ABF Coll. Roma dec. 15/03/13 n. 1430), come ritenuto anche dalla Banca d'Italia (v. Comunicazione febbraio 1194, Chiarimenti sul Testo Unico, D. Lgs. 385/93).

In difetto di riscontri documentali a tale specifico riguardo e stante il mancato deposito di controdeduzioni da parte dell'intermediario, nel caso di specie si deve presumere che, trattandosi di rate mensili, i ritardi di una o due rate non potessero essere superiori ai 180 giorni e che non si siano verificati almeno sette volte nel corso dei rispettivi rapporti e non potesse perciò dichiararsi la risoluzione di diritto dei contratti nn. 305-338028000 (1 rata arretrata), 305-339087000 (2 rate arretrate) e 305-409026000 (1 rata arretrata), dovendosi conseguentemente ritenere illegittima la condotta al riguardo tenuta dall'intermediario.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione.

Dispone, inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 (euro duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e alla ricorrente la somma di € 20,00 (euro venti/00) quale rimborso dell'importo versato alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MARZIALE