



COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) SIRENA	Presidente
(RM) PAGLIETTI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) SCIUTO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) NERVI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(RM) COEN	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore ANDREA NERVI

Seduta del 30/03/2018

FATTO

La parte ricorrente espone di aver stipulato, nel 2012, un mutuo ipotecario con l'intermediario resistente, di aver poi (nell'anno 2015) surrogato il predetto mutuo con altro intermediario. In data 10 novembre 2016 il ricorrente ritornava all'odierno resistente per manifestare la propria intenzione di effettuare una nuova surroga; in tale occasione apprendeva che, in occasione della surroga precedente, l'ipoteca era stata cancellata e, pertanto, l'erogazione del finanziamento da parte dell'odierno resistente richiedeva una nuova iscrizione ipotecaria. In data 26 gennaio 2017 gli odierni contendenti stipulavano l'atto notarile e solo in tale occasione il ricorrente apprendeva di dover sostenere spese di istruttoria per l'importo di euro 880,00. Chiede pertanto la restituzione di tale importo, nonché il risarcimento dei danni subiti.

L'intermediario resiste alla pretesa. Premette di non essere responsabile del disguido occorso in ragione dell'estinzione della precedente iscrizione ipotecaria ed aggiunge che, a fronte di tale sopravvenuta circostanza, è stato necessario organizzare rapidamente – anche per la pressione del ricorrente – le modalità di erogazione del finanziamento e di contestuale (ri)costituzione della garanzia reale. Rivendica la piena legittimità e correttezza del proprio operato nonché l'assenza di responsabilità.

**DIRITTO**

Il ricorso è fondato nei termini di seguito esposti.

La pretesa azionata dalla parte ricorrente verte sulle modalità con cui, in data 26 gennaio 2017, è stato stipulato il nuovo contratto di finanziamento tra gli odierni contendenti; in particolare, il cliente si duole del fatto di essere stato “colto di sorpresa” dalla banca e di essere stato costretto a pagare l'importo di euro 880,00 a titolo di spese di istruttoria.

Ad avviso del Collegio, la prospettazione del ricorrente è probabilmente condizionata dal suo personale intendimento di voler perfezionare una (seconda) surroga dell'originario finanziamento, mentre – per ragioni tecniche connesse alla cancellazione della preesistente iscrizione ipotecaria – nel caso di specie si trattava di stipulare un nuovo finanziamento, sostanzialmente svincolato dai precedenti. Le vicende inerenti alle precedenti stipulazioni, nonché alla cancellazione dell'ipoteca, esulano dalla domanda proposta e, dunque, anche dalla cognizione del Collegio.

Ciò chiarito, alla stipulazione del mutuo per cui è causa si applica la disciplina contenuta nel d. lgs. 72/2016 (c.d. “decreto mutui”), che ha recepito la direttiva 2014/14/UE. In particolare, viene qui in rilievo l'art. 120-novies t.u.b., così formulato: “1. Il finanziatore o l'intermediario del credito mette a disposizione del consumatore, in qualsiasi momento, un documento contenente informazioni generali chiare e comprensibili sui contratti di credito offerti, su supporto cartaceo o altro supporto durevole. [...]”

3. *Prima della conclusione del contratto di credito, il consumatore ha diritto a un periodo di riflessione di almeno sette giorni per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata. Durante il periodo di riflessione, l'offerta è vincolante per il finanziatore e il consumatore può accettare l'offerta in qualunque momento.*

4. *Quando al consumatore è proposta un'offerta vincolante per il finanziatore, l'offerta è fornita su supporto cartaceo o su altro supporto durevole e include la bozza del contratto di credito; essa è accompagnata dalla consegna del modulo denominato «Prospetto informativo europeo standardizzato» se:*

a) il modulo non è stato fornito in precedenza al consumatore; o

b) le caratteristiche dell'offerta sono diverse dalle informazioni contenute nel modulo denominato «Prospetto informativo europeo standardizzato» precedentemente fornito.”

Analoghe indicazioni si traggono dalla delibera CICR adottata con decreto 29 settembre 2016, n. 105124 (ivi art. 5).

Dalle disposizioni ora richiamate il Collegio ricava l'esistenza di un duplice obbligo a carico del finanziatore, che proceda ad un'offerta di credito:

- (i) tener ferma l'offerta per un termine di riflessione di almeno sette giorni, entro il quale il cliente può in ogni momento accettare l'offerta;
- (ii) fornire al cliente l'indicazione delle condizioni contrattuali mediante la consegna del contratto e del Prospetto informativo europeo standardizzato (PIES) su un supporto cartaceo o comunque durevole.

Le norme in discorso, dunque, sono finalizzate ad evitare che il cliente subisca l'effetto sorpresa a proprio danno.

Orbene, ad avviso del Collegio la disciplina sopra richiamata non è stata puntualmente osservata nel caso di specie. Infatti, a fronte della contestazione sollevata dalla parte ricorrente, la banca replica con due ordini di eccezioni.

In primo luogo afferma che il ricorrente è stato reso edotto dell'esistenza delle spese di istruttoria all'atto della presentazione della domanda di mutuo, ossia in data 11 novembre 2016. Tale affermazione, tuttavia, non è suffragata dai riscontri documentali prescritti dalla normativa sopra richiamata.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

In secondo luogo, negli atti del procedimento si trova l'evidenza documentale dell'avvenuta consegna al cliente dell'offerta vincolante. Sennonché tale attestazione reca la data del 26 gennaio 2017, ossia è contestuale alla stipulazione del contratto di finanziamento.

Da tali elementi il Collegio trae il convincimento secondo cui alla parte ricorrente non sia stato consentito di avere piena contezza circa i termini e le condizioni dell'operazione che egli si accingeva a porre in essere; a tale riguardo giova sottolineare che l'art. 5 della delibera CICR sopra richiamata afferma quanto segue: *"Prima della conclusione del contratto di credito il finanziatore assicura che il consumatore possa ottenere agevolmente e gratuitamente chiarimenti che gli consentano di valutare se il contratto proposto sia adatto alle proprie esigenze e alla propria situazione finanziaria"*.

D'altra parte, l'operato dell'intermediario deve essere valutato alla luce della peculiarità della vicenda fattuale in cui si è inserita la stipulazione per cui è causa. In particolare, da un lato è stata prospettata al ricorrente l'impossibilità di procedere all'operazione di surroga stante l'avvenuta cancellazione della preesistente iscrizione ipotecaria; dall'altro lato, tuttavia, è stato stipulato *ex novo* un contratto di mutuo, che è stato comunque accompagnato dall'iscrizione di una nuova ipoteca.

In conclusione, il Collegio ritiene meritevole di accoglimento la domanda della parte ricorrente, nella parte in cui chiede la restituzione della somma di euro 880,00, pagata a titolo di spese di istruttoria.

Ad avviso del Collegio, invece, sono da respingere le restanti pretese, in quanto non supportate da riscontri probatori.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio dispone che l'intermediario corrisponda alla parte ricorrente l'importo di euro 880,00. Respinge nel resto.

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 alla parte ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
PIETRO SIRENA