



COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) LAPERTOSA	Presidente
(MI) TENELLA SILLANI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) ACHILLE	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) SPENNACCHIO	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(MI) DI NELLA	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore LUCA DI NELLA

Seduta del 31/05/2018

FATTO

La parte ricorrente espone, allega e chiede nel ricorso quanto segue.

- La ricorrente sottoscriveva, in data 27.11.2012, un contratto con il quale l'intermediario si impegnava a procedere all'acquisto dei crediti derivanti da un contratto locazione, entro un determinato massimale.
- In data 31.05.2016 l'intermediario inviava alla cliente una proposta di cessione.
- La ricorrente, in risposta, in data 27.06.2016, domandava di modificare importi e contenuto della proposta di cessione, chiedendo l'applicazione del massimale e maggiori spese legali.
- L'intermediario non si rendeva disponibile a riconoscere i massimali spettanti in base al contratto del 2012.
- In data 11.08.2016 la convenuta inviava comunicazione in cui si dava atto del mancato rispetto del termine previsto in contratto per accettare la proposta.
- In risposta al reclamo, l'intermediario comunicava che non intendeva procedere all'acquisto dei crediti.
- La ricorrente ha formulato la seguente domanda:
 - o chiede all'ABF di intervenire, affinché Gestioni Sicure proceda all'acquisto dei crediti per i massimali previsti dal contratto, esentandola da obblighi e oneri derivanti dall'esigibilità degli stessi.

Nelle controdeduzioni l'intermediario espone, allega e chiede quanto segue.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

- L'intermediario si è reso disponibile all'acquisto di crediti futuri nascenti dal contratto di locazione ma, trattandosi di acquisto pro soluto, è necessario che il creditore cedente garantisca l'esistenza e la validità del diritto di credito;
- la ricorrente ha garantito l'esistenza e la validità del diritto di credito - ossia la permanenza dei conduttori all'interno dell'immobile - fino ad ottobre 2015 e non oltre;
- l'intermediario si è dunque reso disponibile ad acquistare pro soluto i canoni dal mese di dicembre 2014 (mensilità ridotta della metà per intervenuto pagamento di metà canone di locazione) fino ad ottobre 2015;
- in particolare, ha formulato proposta di acquisto per un totale di € 8.604,00 di cui € 7.850,00 relativi a canoni di locazione scaduti e non corrisposti ed € 729,56 relativi a spese legali liquidate dal giudice in sede di convalida di sfratto, ricevuta dalla cliente in data 10.06.2016;
- la ricorrente, con raccomandata del 27.06.2016 ha contestato l'importo relativo a canoni scaduti (che ha quantificato in 9.700 euro, considerando 12 mensilità per il 2015 e mezza mensilità di gennaio 2016) e l'ammontare delle spese legali liquidate dal giudice;
- l'intermediario, con raccomandata del 04.07.2016 ha confermato la correttezza dell'importo di € 8.604,00;
- in data 11 agosto 2016 l'intermediario ha comunicato alla cliente di non potersi più rendere disponibile all'acquisto del credito, causa il mancato rispetto del termine perentorio previsto in contratto per l'accettazione e l'invio della proposta di cessione del credito.
- La finalità del termine essenziale previsto nelle condizioni generali di contratto è quella di evitare un pregiudizio per l'intermediario a causa dell'inerzia del locatore cedente, come avvenuto nel caso di specie in cui la cliente ha continuato ad inviare comunicazioni identiche alla prima contestazione, non fornendo ulteriori elementi volti a provare la permanenza del conduttore dopo ottobre 2015.
- Il contratto stipulato tra le parti non ha effetti traslativi immediati, ma obbligatori, facendo sorgere l'obbligo per l'intermediario di acquistare i crediti verso il corrispettivo pattuito, obbligo che viene meno se la controparte non rispetta, come nel caso di specie, i termini e le condizioni pattuite.
- La convenuta ha chiesto all'ABF di rigettare in toto il ricorso avversario in quanto infondato in fatto e in diritto.

DIRITTO

In via preliminare, il Collegio rileva che la ricorrente ha chiesto all'ABF di intervenire, affinché l'intermediario "proceda all'acquisto dei crediti per i massimali previsti dal contratto" esentandola "da obblighi ed oneri derivanti dall'esigibilità degli stessi". In proposito, l'intermediario non solleva eccezioni in merito all'eventuale natura costitutiva della domanda, estranea alla competenza dell'ABF. Tuttavia, secondo l'orientamento dei Collegi ABF, la domanda può essere interpretata come richiesta di accertamento dell'obbligo dell'intermediario di acquistare pro-soluto il credito relativo al contratto di locazione alle condizioni pattuite e dell'inadempimento della resistente di detto obbligo, non essendosi resa disponibile ad acquistare i crediti alle condizioni previste in contratto. Si può giungere a questo esito anche perché una domanda di accertamento è sempre implicita in una domanda, pur vietata all'ABF, di pronuncia costitutiva (Collegio di Milano, n. 6974/2016; Collegio di Napoli, decisione n. 7456/2016).



La vicenda verte sull'asserito inadempimento della resistente di un contratto atipico denominato "Affitto Assicurato", stipulato il 27.11.2012, in virtù del quale la ricorrente avrebbe il diritto a cedere pro soluto crediti derivanti da un contratto di locazione.

Dalle condizioni generali di contratto si desume che la ricorrente ha diritto a cedere pro soluto crediti derivanti dal contratto di locazione, i quali al momento della cessione devono essere "certi, reali ed esigibili", entro i valori massimi negozialmente fissati di € 9.000,00 per i canoni di locazione e di € 2.500,00 per le spese legali relative alle procedure di sfratto.

L'acquisto dei crediti si perfeziona in seguito al rispetto di una specifica procedura stabilita nell'art. 3 delle condizioni generali. Tra gli altri adempimenti, parte ricorrente (e cedente) doveva accettare e rinviare "nel termine perentorio di 30 giorni" la proposta di acquisto inviata dall'intermediario, il quale "non si rende disponibile fin d'ora ad acquistare crediti corrispondenti a canoni di locazione dovuti per il rilascio dell'immobile senza il dovuto preavviso" (lett. e). Analoga procedura è disposta dall'art. 5 per la cessione dei crediti per le spese legali derivanti dallo sfratto, il quale prevede che la resistente doveva accettare e rinviare "nel termine perentorio di 30 giorni" la proposta di acquisto inviata dall'intermediario (lett. b). Ai sensi dell'art. 8 l'intermediario è espressamente liberato dall'obbligo di acquistare in caso di mancato rispetto delle procedure delle procedure di cui agli art. 3 e 5 (lett. a).

Innanzitutto, ritiene il Collegio che il contratto in oggetto può essere qualificato come un contratto atipico ad effetti obbligatori, con il quale l'intermediario si obbliga ad acquistare pro soluto crediti derivanti dal contratto di locazione, a condizione che il cliente rispetti determinati termini e procedure. Con il predetto contratto dunque si realizza l'assunzione dell'obbligo di acquisto da parte della resistente dei crediti della ricorrente nei confronti del conduttore di un immobile di sua proprietà. Siffatto negozio persegue così la funzione di garantire il cedente per il caso di ritardo o inadempimento del conduttore, il che ben si concilia con la causa variabile che caratterizza la cessione del credito (Collegio di Napoli, n. 8653/2017).

In esecuzione del contratto, con comunicazione del 31.05.2016 (ricevuta il 10.06.2016) l'intermediario formulava proposta di acquisto di crediti derivanti dal contratto di locazione scaduti per un totale di € 8.604,00, di cui € 7.875,00 (per i mesi dicembre 2014-ottobre 2015, considerata metà della mensilità di dicembre 2014, poiché l'altra metà risulta pacificamente essere stata versata dal conduttore), e € 729,56 per le spese legali.

In data 27.06.2016 la ricorrente contestava la quantificazione operata dall'intermediario, indicando quali importi corretti § 9.000,00 per i canoni scaduti e non pagati in applicazione del massimale, giacché conteggiava tutto il 2015 e due mezze mensilità (dicembre 2014 e gennaio 2016), e € 860,00 per le spese legali; ha inoltre osservato che gli obblighi e gli oneri di cui al punto 4 (notifica di cessione) e al punto 7 (cause pendenti) della lettera di cessione non corrispondono alle condizioni contrattuali: pertanto, tali costi li imputava a carico del cessionario. L'intermediario, con comunicazione del 4.07.2016, confermava l'importo indicato nella suddetta proposta e specificava che la stessa si riferiva ai canoni da dicembre 2014 a ottobre 2015, "in considerazione del fatto, anch'esso pacifico ed indiscusso, che la permanenza dei conduttori all'interno dell'immobile è stata (dalla ricorrente) dimostrata per tabulas sino al mese di ottobre e non oltre". Con riscontro del 28.07.2016 parte ricorrente ribadiva quanto già contestato precedentemente, salvo mostrare disponibilità alla quantificazione delle spese legali in € 729,56. Infine, l'intermediario, in data 11.08.2016, dava atto del mancato rispetto del termine perentorio da parte della ricorrente e si dichiarava non più disponibile all'acquisto dei crediti.

Sulla base di quanto ora esposto, il Collegio rileva che parte ricorrente aveva diritto a cedere pro soluto i crediti corrispondenti ai canoni maturati sino alla riconsegna dell'immobile, la quale risulta avvenuta a dicembre, come da provvedimento di convalida



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

di sfratto del 28 gennaio 2015, con formula esecutiva apposta il 16.02.2015, ma con data di esecuzione del 27.02.2015. Infatti, dal verbale di rilascio d'immobile, prodotto dall'intermediario, risulta che in data 13.10.2015 i conduttori erano ancora presenti nell'appartamento che non hanno riconsegnato. Inoltre, l'ufficiale giudiziario, impossibilitato a procedere, ha rinviato l'esecuzione al 02.12.2015 con richiesta dell'intervento della forza pubblica. Di conseguenza, il massimale previsto dal contratto e richiesto dalla ricorrente viene raggiunto, considerando le 12 mensilità del 2015 (€ 750 x12) e il mese di dicembre 2014, pur se computato per metà canone. Il Collegio pertanto ritiene che la proposta formulata dall'intermediario sia stata non corretta, dovendosi ritenere accertato il diritto della parte ricorrente alla cessione dei crediti per l'importo massimo di € 9.000,00.

Per ciò che attiene le spese legali, senza considerare le spese vive, di cui la ricorrente non allega elementi di prova, l'importo complessivo risulta pari a quanto indicato dall'intermediario nella proposta, ossia € 729,56 (somma peraltro accettata dalla ricorrente nella corrispondenza intervenuta prima del ricorso). A questa possono essere aggiunti € 50,00 (a titolo di ricevuta deposito UNEP-Milano) risultanti dal verbale di rilascio dell'immobile prodotto dall'intermediario, per un totale di 779,56.

Quanto agli oneri di cui a punti 4 e 7 della proposta di cessione formulata dall'intermediario, il Collegio osserva che questi non risultano dovuti in quanto contrattualmente non contemplati, quindi non accettati dalla ricorrente e a questa non imputabili.

P.Q.M.

Il Collegio, in parziale accoglimento del ricorso, accerta l'obbligo dell'intermediario di acquistare i crediti della ricorrente, ai sensi di cui in motivazione.

Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00, quale contributo alle spese della procedura, e alla parte ricorrente la somma di € 20,00, quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
FLAVIO LAPERTOSA