



## COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) SIRENA	Presidente
(RM) PAGLIETTI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) POZZOLO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) GRANATA	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(RM) RABITTI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore ESTERNI - MADDALENA RABITTI

Seduta del 02/02/2018

### FATTO

Con ricorso del 10 marzo 2017 i ricorrenti adivano questo Arbitro per ottenere il risarcimento del danno derivante dal comportamento scorretto tenuto dalla resistente in sede di sottoscrizione, in data 27/10/2015, del contratto di mutuo fondiario, ad oggi in essere tra le parti.

In particolare i ricorrenti riferiscono che la resistente, senza dare alcuna comunicazione preventiva, all'atto della stipula non avrebbe applicato le condizioni indicate nel prospetto consegnato al momento della richiesta del mutuo, in base alle quali la medesima si era riservata la possibilità di modificare le condizioni economiche del mutuo solo decorso il termine di 60 giorni, previa sottoscrizione di una nuova richiesta, in tal modo violando il legittimo affidamento ingenerato nei clienti stessi.

Infatti, al momento in cui era stata sottoscritta la richiesta di mutuo, in data 28/4/15, i ricorrenti, avendo verificato la convenienza delle condizioni da applicare al contratto di mutuo, contenute nel prospetto informativo, sottoscrivevano il preliminare di vendita versando al promittente venditore l'importo di euro 250.000,00 a titolo di caparra confirmatoria ed impegnandosi a concludere il definitivo entro il termine del 15/9/15, prorogabile solo una volta fino al 15/11/15.

Il giorno della stipula apprendevano, invece, che le condizioni di mutuo, senza alcun preavviso, erano mutate, risultando più gravose di quelle in precedenza concordate: il TAN



applicato dal 2,498% era salito al 2,949 % (TAEG dal 2,562% al 3.025%) e di conseguenza le rate erano state rideterminate con una differenza nel totale erogato pari a circa euro 38.628,00.

Sostengono quindi che la mancanza di alcuna preventiva comunicazione circa la variazione delle condizioni contrattuali, li avrebbe di fatto costretti a sottoscrivere la rimodulazione degli interessi unilateralmente predisposta dalla banca, essendosi già impegnati alla stipula del definitivo (ed avendo nelle more già speso circa euro 92.000,00 per la ristrutturazione dell'immobile).

Parte ricorrente chiede il risarcimento del danno e la rifusione di spese e costi, anche di assistenza legale: in sede di reclamo le contestazioni esitavano nella richiesta che venisse riconosciuta come non dovuta la somma di euro 38.628,00 e veniva quantificato in euro 3.348,68 l'importo dovuto a titolo di spese e costi.

Con le sue controdeduzioni, l'intermediario resistente afferma che: il 28 aprile 2015, i ricorrenti avevano sottoscritto richiesta di mutuo a tasso fisso con spread dell'1,6500%; la banca aveva quindi provveduto ad effettuare l'istruttoria e, una settimana prima della stipula, ad inviare (all'indirizzo di posta elettronica indicato dai ricorrenti) la documentazione relativa all'atto che sarebbero andati a sottoscrivere, dove era evidenziato che la banca aveva ridotto lo spread applicato, dall'1,6500% all'1,400%, e che, in ragione dell'aumento del parametro IRS 30 anni erano aumentati il TAEG e il TAN nonostante la riduzione di spread; dopo avere ricevuto la comunicazione contenete le citate variazioni, i clienti sottoscrivevano, in data 27 ottobre 2015, l'atto di mutuo oggetto di ricorso per euro 447.995,00.

In via preliminare, quindi, la resistente eccepisce l'irricevibilità della richiesta, asseritamente contenuta nel ricorso, volta a *"vedere applicati al proprio contratto il TAEG e il TAN indicati nell'iniziale richiesta di mutuo"*, in quanto implicante l'adozione da parte dell'Arbitro di un inammissibile provvedimento di natura costitutiva; sul punto cita le pronunce ABF n. 5816/2015, n. 8917/2015, n. 7132 del 25 agosto 2016 e n. 1478/13.

Nel merito, la resistente evidenzia che: la pretesa dei clienti sia basata sull'errato presupposto che il valore del parametro IRS sia ricompreso tra le "condizioni economiche" che essa si è impegnata a mantenere immutate per 60 giorni; l'immutabilità delle condizioni deve essere letta nel contesto dell'accordo in cui è inserita e quindi tali condizioni sono da riferirsi a valori quali quello dello spread o dei costi di istruttoria o ad altre spese e non a tassi stabiliti dalla BCE; infatti, nell'ambito della richiesta di mutuo e nella documentazione informativa, si precisa che il valore del parametro IRS che si andrà a prendere in considerazione è quello dell'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula; riguardo poi all'affermazione per cui i clienti sarebbero stati "costretti" a sottoscrivere le nuove condizioni di mutuo in quanto si erano intanto già impegnati con la parte venditrice, i medesimi avrebbero deciso liberamente di farsi carico di tale rischio, pur non sapendo quale sarebbe potuto essere l'esito dell'istruttoria della banca.

Quanto infine alla richiesta di rifusione delle spese legali, la resistente ne chiede il rigetto perché non è provato l'esborso di cui si chiede il rimborso (Collegio di Roma-Decisione N. 743 del 26 gennaio 2017) e le Disposizioni ABF non contemplano alcuna espressa previsione al riguardo (Coll. Coord. n. 4618/16).

In conclusione, la resistente chiede che il ricorso sia dichiarato irricevibile o rigettato.



## DIRITTO

La controversia ha ad oggetto la sottoscrizione di un contratto di mutuo fondiario.

Parte ricorrente contesta che la banca abbia applicato condizioni meno vantaggiose di quelle previste dal prospetto consegnato al momento della richiesta di mutuo e chiede il risarcimento del danno.

Si deve preliminarmente rilevare che parte resistente eccepisce l'inammissibilità della domanda avanzata dai ricorrenti in quanto volta ad ottenere un provvedimento di natura costitutiva.

Sul punto si può ritenere che l'oggetto del ricorso sia più propriamente da inquadrarsi quale domanda di risarcimento del danno da responsabilità precontrattuale.

In sede di ricorso infatti non è stata avanzata richiesta di applicazione delle condizioni contrattuali di cui al prospetto informativo, ma l'intero ricorso è invece incentrato sulla lesione del legittimo affidamento riposto dai ricorrenti sulla conclusione del contratto di mutuo alle condizioni concordate in sede di richiesta.

Infatti, parte ricorrente sostiene che le previsioni sottoscritte in sede di presentazione della richiesta abbiano concorso, assieme all'assenza di successive comunicazioni sulle modifiche dei tassi, alla formazione di un legittimo affidamento circa il fatto che le condizioni applicate al mutuo sarebbero state quelle prospettate in sede precontrattuale.

Sul punto la resistente riporta di aver comunicato, una settimana prima della stipula, (a mezzo e-mail del 23 ottobre 2015 inviata ai ricorrenti ed al notaio), le condizioni aggiornate.

Tale elemento a ben vedere non sposta tuttavia in maniera dirimente i termini della controversia: la prossimità alla data della stipula e l'affidamento dei clienti sull'accordo ormai raggiunto rendono la posizione in cui egli si trova meritevole di tutela, non potendosi consentire all'intermediario di modificare i termini dell'accordo pochi giorni prima della data della stipula. L'esperienza del reale rivela infatti come normalmente i ricorrenti si trovino nei fatti "costretti" ad accettare nuove condizioni peggiori delle precedenti, in quanto ormai impegnati con la parte venditrice a sottoscrivere l'atto di compravendita, facendo conto sull'erogazione del mutuo richiesto alla resistente. In effetti, le condizioni previste nel modulo di richiesta del mutuo equivalgono a proposta che viene accettata, col che si cristallizzano le posizioni.

Questo Collegio ritiene, pertanto, che ai ricorrenti vada riconosciuto a titolo risarcitorio un ammontare pari alla differenza tra il tasso di interesse contrattualmente applicato e quello contenuto nel modulo di richiesta del mutuo.

La domanda di refusione delle spese legali non può essere accolta, non avendo il ricorrente fornito alcuna documentazione che evidenzi le spese sostenute, peraltro non quantificate.



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

### **PER QUESTI MOTIVI**

**Il Collegio dispone che l'intermediario provveda al risarcimento del danno quantificato in un importo pari alla differenza tra il tasso di interesse contrattualmente applicato e quello contenuto nel modulo di richiesta del mutuo. 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