Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

## COLLEGIO DI NAPOLI

composto dai signori:

| | |
|---|---|
| (NA) CARRIERO | Presidente |
| (NA) SANTAGATA DE CASTRO | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| (NA) BOCCHINI | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| (NA) ROSAPEPE | Membro di designazione rappresentativa degli intermediari |
| (NA) SBORDONE | Membro di designazione rappresentativa dei clienti |

Relatore ESTERNI - SANTAGATA DE CASTRO RENATO

Seduta del 08/05/2019

## FATTO

La ricorrente, assistita dal proprio legale di fiducia, espone di aver stipulato, in data 20.11.2017, con l'intermediario convenuto, un mutuo fondiario edilizio per l'importo di euro 110.000,00, da rimborsarsi mediante il pagamento di n. 39 rate semestrali e rileva che, al momento della stipulazione, non le veniva consegnato il piano di ammortamento. L'istante si duole, in particolare, che, a distanza di un anno dalla sottoscrizione del mutuo, riceveva soltanto parte della somma mutuata, più esattamente euro 80.000,00 – suddivisa in due *tranches* di euro 30.000,00 (nel mese di novembre 2017) ed euro 50.000,00 (in data 8 giugno 2018) – e non anche l'ulteriore saldo dovutole di euro 30.000,00 entro il termine convenuto, imputando all'intermediario di aver invece incassato regolarmente le rate alle scadenze stabilite. In particolare, la ricorrente rappresenta che, soltanto a seguito di numerosi reclami riusciva ad ottenere (nel corso del mese di gennaio 2019) l'importo dovuto, a distanza di ben sette mesi dalla stipula del contratto, lamentando altresì che tale erogazione veniva subordinata alla stipula di un nuovo atto notarile, le cui spese erano poste ad esclusivo carico della cliente con contestuale iscrizione di nuova ipoteca a garanzia del prestito.
Insoddisfatta dagli esiti della prodromica fase di reclamo, la ricorrente si rivolge all'Arbitro al quale chiede di dichiarare l'intermediario convenuto tenuto a: 1) ricalcolo e relativo rimborso rate pagate sull'intero piano di ammortamento per l'importo complessivo; 2) risarcimento per il ritardo di circa 7 mesi nell'erogazione del saldo di euro 30.000,00; 3) rimborso costi del II atto notarile di euro 1.300,00; 4) rimborso del costo per la seconda

iscrizione ipotecaria.
Costituitosi ritualmente, l'intermediario convenuto chiede all'Arbitro di rigettare il ricorso, eccependo l'infondatezza delle doglianze fatte valere dalla difesa di parte attrice ed evidenziando quanto segue.
Con riguardo all'asserita mancata consegna del piano di ammortamento, parte resistente deduce che il mutuo in contestazione è un mutuo a stato avanzamento lavori, la cui logica contrattuale ed operativa si discosta necessariamente da quella di un mutuo edilizio ordinario. L'intermediario richiama, a tal proposito: 1) l'art. 3 del regolamento negoziale, sottoscritto dalla ricorrente il 20.11.2017, il quale specifica il motivo per il quale non poteva essere fornito, né in occasione della stipula, né successivamente, il piano di ammortamento, trattandosi di somme erogate in conto anticipo mutuo e non suscettibili di ammortamento; 2) il successivo art. 4, rubricato "ammortamento del mutuo", ove si prevedeva che *"gli interessi sulla somma mutuata saranno determinati nell'atto finale di erogazione e quietanza con il quale viene concordato tra le parti l'inizio dell'ammortamento".* Il piano di ammortamento veniva quindi riportato in allegato all'unico atto valevole ai sensi del citato art. 4, vale a dire l'atto di modifica finale sottoscritto dalle parti l'11.1.2019.
Quanto alla contestata "*stipula di un nuovo atto notarile*", l'intermediario richiama l'art. 2, punto 6, del medesimo contratto secondo cui: "*l'erogazione della restante somma mutuata potrà avvenire, in un'unica soluzione, al completamento dei lavori e delle opere finanziate con contestuale rilascio di quietanza in forma di atto pubblico (…)"*, deducendo dunque che: il contratto di mutuo edilizio originario prevedeva l'erogazione di un mutuo ipotecario di euro 110.000,00 per finanziare "*l'acquisto e la costruzione o la ristrutturazione della prima casa*"; in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori, una prima erogazione di euro 30.000,00 veniva ricevuta dalla Mutuataria all'atto della stipula del 20.11.2017, come la stessa ricorrente dichiarava di ricevere, rilasciando ampia quietanza mediante sottoscrizione del contratto; l'erogazione della restante parte, invece, poteva avvenire – sulla base di quanto previsto dall'art. 2 del citato contratto – o *"in un'unica soluzione (…), ovvero, con versamenti rateali il cui importo è determinato a insindacabile giudizio della banca in rapporto allo stato di avanzamento dei lavori".*
Quanto alla necessità di una seconda iscrizione ipotecaria, l'intermediario eccepisce che essa consegue al fatto che, nel mutuo a stato avanzamento lavori, non vi è identità tra il bene immobile originario e quello interessato dall'atto stipulato tra le parti in data 11.1.2019: data quest'ultima da cui decorre l'effettivo ammortamento del mutuo e rispetto al quale quanto riconosciuto anticipatamente dalla banca inerisce ad una fase di pre-ammortamento: il bene era, quindi, diverso, e richiedeva l'iscrizione di una nuova ipoteca, il cui rilascio era previsto nel contratto di mutuo originario. La resistente evidenzia, quindi, la correttezza del proprio operato e la non imputabilità in capo alla stessa del ritardo nella stipulazione dell'atto definitivo di erogazione e quietanza dell'11.1.2019, in quanto "*al di là delle problematiche tecniche effettivamente verificatesi per cause di forza maggiore, era assolutamente imprescindibile, per la stipula dell'atto conclusivo della pratica di mutuo a S.A.L., il rinnovo della documentazione, richiesta alla ricorrente il 14 novembre 2018. In particolare, venivano richiesti i certificati anagrafici aggiornati e una nuova polizza assicurativa con copertura scoppio e incendio vincolata a favore della banca per euro 250.000, con l'indicazione dei dati catastali dell'immobile costruito; la precedente polizza aveva infatti scadenza 20.11.2018 e assicurava l'immobile in corso di costruzione".* A sostegno di quanto affermato, la resistente deposita, in atti, copia delle comunicazioni intercorse tra le parti nel periodo tra il 14.11.2018 ed il 20.11.2018 a riprova del fatto che la banca aveva agito nel pieno rispetto delle norme contrattuali e che il presunto "*ritardo di circa 7 mesi nell'erogazione del saldo di euro 30.000,00*" non aveva avuto la durata

asserita dalla ricorrente alla quale era, comunque, imputabile la responsabilità per non aver prodotto in tempo utile la documentazione richiesta.
La ricorrente ha depositato memorie di replica, in cui il suo difensore, nel riportarsi integralmente al contenuto del reclamo datato 16.11.2018, impugna e contesta quanto dedotto ed eccepito dalla convenuta in ordine alla mancata consegna della documentazione necessaria per attestare l'effettiva esecuzione dei lavori; l'istante rileva che, nel corso dei ben tredici mesi occorsi per l'erogazione dell'importo complessivo, la banca ha eseguito ben tre perizie, ciascuna a distanza di diversi mesi l'una dall'altra, senza mai ricevere riscontri; evidenzia poi la contraddizione tra le deduzioni dell'intermediario nel riscontro a reclamo, ove aveva giustificato il proprio ritardo facendo leva su "*problematiche tecniche di natura interna, peraltro, mai chiarite e mai rese note per iscritto*" e le successive controdeduzioni in sede di ricorso. La ricorrente riferisce inoltre di esser stata sempre puntuale e sollecita nei rapporti con la controparte, tant'è che – al fine di ricevere gli importi stabiliti in sede di contratto – aveva dato immediato seguito a quanto sollecitato dalla banca, provvedendo a consegnare tempestivamente quanto da essa richiesto: precisa, a tal proposito, che già a far data dal 13.9.2018 tutta la documentazione era nella piena disponibilità della convenuta, ai fini dell'erogazione del saldo; dunque, "*non può comprendersi il motivo per il quale l'erogazione definitiva del saldo sia avvenuta solo in data 14 gennaio 2019, ben tredici mesi dopo la sottoscrizione del contratto di mutuo".*
L'istante insiste, quindi, nell'accoglimento della domanda risarcitoria, che chiede di liquidarsi anche in via equitativa per i danni subiti a causa dell'ingiustificato ritardo, asserendo di esser *"stata costretta ad anticipare le somme dovute all'impresa incaricata all'esecuzione dei lavori"*; chiede altresì la liquidazione delle spese di procedura (*i.e.* spese legali), dal momento che l'erogazione del saldo è avvenuto solo a seguito dell'intervento del procuratore.

## DIRITTO

La verifica dell'effettivo fondamento delle contestazioni della ricorrente non può prescindere da un'adeguata considerazione delle specificità dell'operazione di finanziamento conclusa con la banca resistente, che consiste in un contratto di mutuo a stato avanzamento lavori nel quale l'erogazione della somma mutuata, concessa per la realizzazione di opere edilizie (nel caso di specie, lavori di ristrutturazione di un immobile), è subordinata al conseguimento di avanzamenti nelle opere previste. Trattasi di connotati tipologici dell'operazione economica che incidono sulla causa del contratto di finanziamento, posto che la banca rafforza la propria garanzia patrimoniale in dipendenza dell'avanzamento dei lavori edilizi sovvenzionati dalla somma mutuata.
Ciò comporta che, al momento della stipulazione del contratto, il piano di ammortamento non è disponibile, né può essere in alcun modo predisposto; è necessario, a tal fine, che le opere finanziate siano progressivamente realizzate e che gli importi previsti in contratto siano effettivamente erogati.
Anche la stipula di un atto notarile per la quietanza dell'ultima *tranche* del finanziamento, in aggiunta all'originario contratto di mutuo, è adempimento correlato alla peculiare natura dell'operazione, ineludibile anche ai fini della definizione del tasso di interesse corrispettivo da determinare nella successiva fase di ammortamento del mutuo. Del pari, la nuova iscrizione ipotecaria è resa necessaria dall'ultimazione delle stesse opere edilizie finanziate e dalla legittima aspirazione della banca alla conservazione della propria garanzia patrimoniale.
Discende da quanto precede che le doglianze della ricorrente relative ai successivi

adempimenti richiesti dall'intermediario convenuto per l'erogazione del saldo del finanziamento trascurano le specificità dell'operazione contrattuale conclusa con banca convenuta e risultano, perciò, prive di fondamento.
Più analitico esame merita, invece, la contestazione relativa al ritardo nell'erogazione dell'ultima *tranche* e nel conseguente passaggio in ammortamento del finanziamento, in quanto la ricorrente è stata esposta, durante il periodo di attesa intercorrente tra la data di stipula del contratto di mutuo (20.11.2017) e la data della quietanza finale (11.1.2019), ad un maggior esborso per interessi, in dipendenza del più penalizzante tasso che regolava la fase di preammortamento (tasso variabile con uno *spread* di 5 punti percentuali sull'Euribor 6M), rispetto al tasso invece previsto nell'attuale ammortamento (fisso costruito sull'IRS con una maggiorazione di 1,290 punti percentuali).
Tuttavia, anche la differente remunerazione del credito nella fase di preammortamento rispetto a quella di ammortamento costituisce una caratteristica strutturale dell'operazione di finanziamento in esame. Ciò in quanto, nella fase di realizzazione delle opere, la banca – pure in attesa di esporsi ulteriormente – partecipa del rischio che il progetto non sia portato a compimento così depauperando la prevista garanzia ipotecaria. Sennonché, qualora l'intermediario temporeggi ingiustificatamente nell'erogazione della *tranche* finale della somma finanziata rispetto alle scadenze temporali di cui al contratto ed al conseguimento degli stati di avanzamento previsti, è innegabile che il mutuatario patisca un danno, consistente nella misura dei maggiori oneri finanziari da sopportare, oltreché di eventuali rallentamenti nell'esecuzione dei lavori finanziati.
Nel caso di specie assume però rilievo determinante la circostanza che, a fronte di un contratto stipulato in data 20.11.2017, che prevedeva l'ultimazione dei lavori entro sei mesi, con atto pubblico del successivo 8.6.2018, versato in atti, le parti concordavano – in forza di una richiesta della parte mutuataria – una proroga fino al 20.11.2018.
L'atto di quietanza risulta poi sottoscritto dinanzi a notaio soltanto in data 11.1.2019.
Ebbene, dalla documentazione versata in atti dalle parti non è possibile stabilire se e quando la ricorrente abbia effettivamente consegnato la documentazione richiesta dall'intermediario, né determinare il tempo trascorso da questo adempimento alla finale stipulazione della quietanza, in data 11.1.2019.
Ne consegue che, sulla base delle evidenze in atti, l'eventuale ritardo non può che essere ricondotto entro il circoscritto spazio temporale intercorrente tra il completamento dei lavori e la successiva esecuzione della perizia (mail del 5.10.2018, nella quale il responsabile comunica di essere legittimamente in attesa della deliberazione degli organi preposti) e la richiesta datata 14.11.2018 e non riscontrata dalla cliente, di nuova documentazione. Ed invero, soltanto in questo ristretto arco di tempo potrebbe collocarsi – allo stato degli atti – il danno riveniente dall'eventuale comportamento colposo dell'intermediario che abbia in qualche modo ritardato l'erogazione dell'ultima *tranche* e la stipulazione della quietanza.
Tuttavia, la ricorrente non ha prodotto alcuna documentazione relativa allo stato di avanzamento dei lavori o, comunque, attestante le anticipazioni degli importi alla ditta che ha eseguito i lavori, cui fa cenno in sede di replica. Onde, non è possibile accogliere le domande risarcitorie, stante il difetto di prova del danno patrimoniale asseritamente subito in conseguenza del comportamento non collaborativo dell'intermediario convenuto. A tal proposito, non è superfluo ricordare l'unanime orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui spetta al danneggiato l'onere della "*prova di un concreto pregiudizio economico subito ai fini della determinazione quantitativa e della liquidazione del danno*" (cfr. fra le tante, Cass., sez. I, 25.3.2009, n. 721); pertanto, in mancanza della "*prova del danno nella sua esistenza*", non può procedersi neppure ad una valutazione del danno stesso in via equitativa (v. Cass., Sez. III, 30.4.2010, n. 10607).
Il Collegio deve però rilevare che la corrispondenza versata in atti attesta l'assenza di

tempestività dell'intermediario nel riscontro della corrispondenza inviata dalla ricorrente: la richiesta di ulteriore documentazione del 14.11.2018 è di circa un mese successiva ad altra mail inviata dall'intermediario in cui non si faceva alcun cenno alla necessità di ulteriori documenti per il perfezionamento dell'operazione. Sicché, a tal proposito, il Collegio ritiene di rivolgere un monito all'intermediario affinché questi, per il futuro, possa conformare il proprio comportamento in modo più puntuale e completo alle regole di trasparenza e correttezza che devono ispirare le relazioni di un intermediario con la propria clientela.

È invece irricevibile la domanda formulata dalla ricorrente relativa al ricalcolo del piano di ammortamento, in quanto volta a sollecitare il Collegio allo svolgimento di una funzione di tipo consulenziale, estranea agli scopi ed alle funzioni dell'ABF, contemplate dall'art. 128-*bis* T.U.B., dai regolamenti delegati della Banca d'Italia e del CICR. Come è noto, l'ABF è infatti organo chiamato a dirimere controversie sulla base di fatti dedotti e provati, non già a rilasciare pareri o rendere servizi di natura consulenziale ai ricorrenti (e v., *ex multis*, ABF Napoli, nn. 10808/2016, 8680/2016, 3761/2015, 6836/2015 e 6767/2015; ABF Roma, n. 522/2015; ABF Milano, nn. 1897/2014 e 4404/2015).

In considerazione dei motivi che precedono il Collegio non accoglie il ricorso.

**P.Q.M.**

**Il Collegio non accoglie il ricorso. Delibera allo stesso tempo, di rivolgere all'intermediario, nei sensi di cui in motivazione, indicazioni utili a favorire le relazioni con la clientela.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE LEONARDO CARRIERO