

COLLEGIO DI TORINO

composto dai signori:

(TO) LUCCHINI GUASTALLA	Presidente
(TO) COTTERLI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(TO) FERRANTE	Membro designato dalla Banca d'Italia
(TO) MUNARI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(TO) DE FRANCESCO	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore LUCIANO MARIA GIUSEPPE MUNARI

Seduta del 19/05/2021

FATTO

La parte ricorrente ha affermato di aver acquistato, con rogito notarile del 23/05/2012, un immobile ad uso abitativo dal Sig. XXX; di aver stipulato, con rogito notarile in medesima data, un mutuo fondiario con l'intermediario convenuto, costituendo ipoteca sull'immobile acquistato; di rilevare che, in data 29/09/2020, il Tribunale di Torino dichiarava la risoluzione del contratto di compravendita in ragione dell'acclarata abusività dell'immobile che ne costituiva oggetto; di essere tenuta a rilasciare l'immobile e a pagare al venditore un'indennità di occupazione quantificata in € 30.240,00, oltre € 280,00 al mese, fino all'effettivo rilascio; di rilevare che al venditore è stata ordinata la restituzione dell'importo di € 133.000,00, oltre risarcimento danni e spese legali; di aver tentato infruttuosamente di ottenere l'annullamento del contratto di mutuo mediante iniziative di composizione bonaria nei confronti dell'intermediario, che invece manifestava l'intenzione di voler recuperare l'intero credito nei suoi confronti.

Pertanto, la parte ricorrente chiede che il Collegio dichiari la risoluzione del contratto di mutuo, in forza del collegamento negoziale con il contratto di compravendita immobiliare dichiarato nullo e la liberazione delle parti finanziate, dei datori d'ipoteca e del garante; condanni l'intermediario alla restituzione delle rate di mutuo pagate e la condanna al risarcimento del danno di € 30.240,00, oltre 280,00 al mese fino al 30/6/2021, e dunque di complessivi € 31.360,00 per esclusiva colpa e responsabilità della banca; che impedisca

alla banca di procedere a iscrizioni in banche dati; che ordini alla banca di recuperare il proprio credito mediante il pignoramento dell'immobile oggetto di compravendita, di rendere accessibile la perizia redatta dal soggetto incaricato e la restituzione di € 1.960,00 versati per la polizza "assicurazione casa", che doveva essere a carico della banca.

La parte resistente, nelle controdeduzioni, ha affermato di rilevare, in via preliminare, che il reclamo fatto pervenire all'istituto non risulta corrispondente al ricorso per contenuti e domande e, pertanto, quest'ultimo dovrebbe essere dichiarato irricevibile; di rilevare altresì, sempre in via preliminare, che parte ricorrente – chiedendo che sia dichiarato l'annullamento del contratto – mira a ottenere una pronuncia costitutiva, l'adozione della quale è preclusa all'ABF; di osservare ancora che parte ricorrente ha ottenuto piena soddisfazione delle proprie ragioni nel processo svoltosi dinanzi al Tribunale di Torino, che ha riconosciuto il suo diritto alla ricezione dell'intera somma corrisposta alla parte venditrice, oltre il risarcimento del danno e la rifusione delle spese processuali. Nel caso in cui l'istituto venisse condannato a restituire le rate corrisposte dalla parte ricorrente e a non pretendere altri versamenti, una volta che questa avesse ottenuto dal venditore le somme alle quali questo è stato condannato dal Tribunale, si verificherebbe la paradossale situazione in cui parte ricorrente, oltre a non dover onorare il mutuo stipulato, guadagnerebbe ben 145.000,00 euro, configurandosi un ingiustificato arricchimento. Nel merito, parte resistente ha sostenuto che non sussistono ragioni giuridiche che consentano l'annullamento del mutuo con la conseguente restituzione delle rate corrisposte. Inoltre ha rilevato che l'ABF sarebbe comunque incompetente a svolgere giudizi in merito all'attività peritale svolta dall'incaricato dell'istituto, finalizzata alla valutazione dell'immobile; ha rammentato che la funzione della perizia, come da orientamenti ABF, non è quella di fornire al mutuatario elementi sulla convenienza dell'operazione immobiliare, che rientra nelle valutazioni spettanti unicamente all'aspirante compratore e mutuatario indipendentemente dal rapporto con la banca; al contrario, ha osservato che la funzione della perizia è quella di consentire alla banca una valutazione sul valore dell'immobile, necessaria al fine di concedere la tipologia di credito richiesta e ha fatto presente che l'art. 9 del rogito prevede che sia la parte venditrice ad assumersi a proprio esclusivo carico ogni onere derivante all'acquirente qualora quanto trasferito non risultasse conforme alla normativa edilizia ed urbanistici. Ha poi sostenuto che la domanda relativa alle segnalazioni in CRIF non può essere oggetto di cognizione in quanto presentata per la prima volta nel ricorso e non dedotta in sede di reclamo; che resta inteso che in caso di inadempimenti o ritardi nell'adempimento, l'istituto conserva la facoltà di iscrivere il cliente nelle pertinenti banche dati; che, allo stesso modo, anche la domanda relativa alle spese assicurative è stata avanzata per la prima volta in sede di ricorso, senza essere stata dapprima dedotta in sede di reclamo; che, inoltre, non è chiaro a quale assicurazione la parte faccia effettivo riferimento; che con riguardo alla domanda di ostensione della perizia, essa rappresenta un documento a mero uso interno, e per tale ragione non può essere accolta la relativa domanda di ostensione.

Pertanto la parte resistente chiede, in via principale, che il ricorso sia dichiarato inammissibile per mancata corrispondenza tra reclamo e ricorso; in via subordinata, che il ricorso sia rigettato in quanto tutte le domande sono infondate in fatto e in diritto.

Parte ricorrente, in sede di repliche, ha precisato che l'eccezione preliminare di non corrispondenza tra reclamo e ricorso è infondata, in quanto tutte le doglianze proposte in questa sede erano già state portate a conoscenza dell'intermediario sia mediante reclamo del 6/10/2020 sia mediante l'istanza di avvio del procedimento di mediazione; che l'eccezione preliminare relativa alla presunta natura costitutiva della domanda di risoluzione è parimenti infondata; che l'eccezione relativa all'avvenuto soddisfacimento delle ragioni di parte già in sede di giudizio è del tutto infondata, in quanto *"l'esecuzione*

forzata (non avviata) non garantirà mai il recupero dell'importo concesso a mutuo in quanto l'immobile è stato dichiarato abusivo, pertanto il valore economico indicato inizialmente dalla Banca non troverà mai corrispondenza con il ricavato, non coprendo il capitale erogato a mutuo; pertanto la [ricorrente] sarà sempre esposta al debito"; che, inoltre, rileva che l'obbligo di rimborso del mutuo, unitamente all'indennizzo da pagare al venditore e al dovere di lasciare l'immobile nel giugno 2021, siano tutti elementi che fanno desumere che la ricorrente non possa ritenersi soddisfatta dalla sentenza del Tribunale di Torino; che la funzione del ricorso non è quella di contestare l'operato del perito incaricato dall'istituto ma è quello di censurare il comportamento della banca, che si rifiuta di riconoscere rilevanza al collegamento negoziale tra il contratto di compravendita e il contratto di mutuo; che in altre occasioni l'ABF ha riconosciuto rilevanza al fatto che vi fosse "connessione" tra compravendita e mutuo, accertando la nullità del contratto di credito nel caso di mancato godimento del "servizio" oggetto di compravendita; che anche la giurisprudenza della Cassazione attribuisce rilevanza al collegamento negoziale, riconoscendo che gli effetti delle vicende di un contratto si riflettono sull'altro; che il contratto di mutuo per cui è controversia veniva stipulato solo per l'acquisto dell'immobile di cui al contratto di compravendita dichiarato nullo dal Tribunale; che il contegno tenuto dall'intermediario nella fase prodromica alla stipula del mutuo è stato negligente e imprudente, in quanto la verifica dell'immobile avrebbe potuto far emergere i vizi di abilitazione edilizia dell'oggetto della compravendita e della garanzia ipotecaria.

Parte resistente, in sede di controrepliche, si è difesa sostenendo che le repliche della parte ricorrente nulla aggiungono a quanto sostenuto in sede di ricorso; che l'accoglimento del ricorso avrebbe come effetto paradossale di comportare un arricchimento ingiustificato di ben 145.000,00 euro a favore della parte ricorrente; che la finalità della perizia commissionata dal mutuatario non può che essere quella di una verifica concernente il valore dell'immobile, funzionale alla congrua determinazione del quantum da finanziare; che le pronunce costitutive non possono essere adottate dall'ABF.

DIRITTO

La controversia sottoposta al Collegio verte sulla richiesta di parte ricorrente della risoluzione di un contratto di credito, oltre alla restituzione delle rate già pagate e il risarcimento del danno, a seguito dell'accertamento giudiziale della nullità della compravendita immobiliare per finanziare la quale aveva stipulato il contratto di finanziamento.

Preliminarmente il Collegio deve esprimersi in merito alle eccezioni di irricevibilità del ricorso per mancata corrispondenza col reclamo e di inammissibilità dello stesso per incompetenza *ratione materiae* dell'Arbitro. In merito alla prima eccezione il Collegio ricorda che le "Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari" non solo prevedono che «il ricorso all'ABF è preceduto da un reclamo preventivo all'intermediario», ma stabiliscono altresì che «il ricorso deve avere ad oggetto la stessa questione esposta nel reclamo» (cfr. la Sezione VI, § 1). Il concetto di "stessa questione" viene concordemente inteso non solo come tendenziale identità tra le richieste formulate con il reclamo e richieste formulate con il ricorso (*petitum*), ma anche come tendenziale identità tra elementi di fatto e di diritto posti alla base delle richieste medesime (*causa petendi*). Nel caso di specie, il Collegio ritiene che la complessiva disamina dei fatti, alla luce della narrazione in atti e dei documenti prodotti, rende plausibile il dubbio sull'invocazione *impropria* – da parte della ricorrente – dell'istituto della risoluzione del contratto di mutuo. Si rileva, infatti, che le

ragioni dedotte in argomentazione al ricorso ivi in esame traggono origine dall'ottenimento (da parte della ricorrente) di una pronuncia giudiziale dichiarativa della nullità di un contratto di compravendita immobiliare (per vizi derivanti dalla mancanza dei necessari titoli edilizi, *i.e.* abusività dell'immobile) nell'ambito del quale la parte ricopriva la posizione di acquirente. Inoltre il Collegio osserva che anche con riferimento alla pronuncia del Tribunale di Torino, che ha accertato l'abusività dell'immobile acquistato e la nullità della relativa compravendita, la parte ricorrente ha impropriamente utilizzato il termine "*risoluzione*". Non appare improbabile che la ricorrente abbia voluto sostanzialmente invocare nel ricorso l'istituto della nullità, che potrebbe ritenere estesa anche al contratto di mutuo ipotecario in ragione dell'asserito collegamento negoziale con la compravendita dichiarata invalida dal Tribunale. Del resto, tale richiesta era chiaramente formulata nel reclamo e nelle repliche della parte ricorrente alle controdeduzioni dell'intermediario resistente. Pertanto, il Collegio ritiene di poter procedere all'esame del ricorso per la tendenziale identità tra elementi di fatto e di diritto posti alla base delle richieste formulate dalla parte ricorrente (*causa petendi*). Naturalmente, non potranno essere prese in considerazione le richieste presentate per la prima volta nel ricorso, come l'impedimento dell'iscrizione della posizione della ricorrente nelle banche dati, che non risulta nemmeno presente nell'istanza di mediazione.

Quanto detto in materia di procedibilità del ricorso consente di superare anche l'eccezione di inammissibilità per incompetenza *ratione materiae* dell'Arbitro. Infatti, la richiesta di dichiarare la nullità del contratto di mutuo presuppone una pronuncia di tipo dichiarativo, sicuramente nelle competenze dell'Arbitro, diversamente dalla formulazione letterale del ricorso che invece avrebbe richiesto una pronuncia di tipo costitutivo.

Tuttavia il Collegio non ritiene di poter accogliere le richieste formulate dalla parte ricorrente. Infatti, il Collegio non ritiene vi siano le condizioni per dichiarare la nullità del contratto di mutuo a seguito della dichiarazione di nullità del contratto di compravendita, che non dipende dall'inadempienza del venditore. Contrariamente a quanto affermato dalla parte ricorrente, il Collegio rileva che la più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione (Cassazione, 29 settembre 2020, n. 20552) esclude che un mutuo fondiario (fattispecie alla quale è riconducibile il contratto di credito per cui è controversia) si possa automaticamente considerare un mutuo di scopo. Rileva altresì che la sola destinazione a determinate finalità della somma mutuata non costituisce – secondo il richiamato orientamento – un elemento essenziale e quindi sufficiente di per sé a consentire la ricostruzione della volontà delle parti a far assurgere le predette finalità a elemento causale integrativo del negozio. Il Collegio osserva inoltre che sia una pronuncia risolutoria sia una pronuncia dichiarativa di nullità del contratto di mutuo non comporterebbero una *sostanziale* liberazione della ricorrente, posto che quest'ultima sarebbe comunque tenuta alla ripetizione del capitale finanziato, che costituirebbe altrimenti un indebito oggettivo ovvero un indebito arricchimento. Ciò detto, non possono essere accolte anche le richieste di liberazione delle parti finanziate, dei datori d'ipoteca e del garante e della restituzione delle rate di mutuo pagate.

Parte ricorrente chiede il risarcimento del danno dovuto il comportamento tenuto dalla banca. Il *quantum* della domanda risarcitoria coincide con l'importo che la ricorrente è tenuta a versare a titolo di indennità abitativa al venditore, in base a quanto statuito dal Tribunale di Torino nella sentenza dichiarativa della nullità della compravendita immobiliare. Secondo l'impostazione della parte ricorrente, l'istituto resistente sarebbe responsabile in quanto non avrebbe rilevato, in sede di accertamenti peritali prodromici alla concessione del mutuo, la carenza dei titoli edilizi. La parte, infatti, sostiene che se le valutazioni fossero state diligentemente svolte e fossero state accertate le carenze abilitative predette, l'istituto resistente non avrebbe concesso il mutuo. Sul punto, il

Collegio concorda con quanto affermato dall'intermediario resistente e cioè che la verifica della situazione catastatale e della regolarità edilizia dell'immobile va svolta dall'aspirante compratore indipendentemente dal rapporto con la banca mutuante. La finalità della perizia era quella di consentire una valutazione della congruità dell'importo da finanziare rispetto alla garanzia offerta. In sostanza il tecnico "non aveva il compito di effettuare un'analisi dello stabile, (...) bensì di quantificarne il valore ai fini della determinazione della congruità del finanziamento richiesto" (Cfr. Collegio di Bari, Decisione n. 16723 del 14 dicembre 2017). Peraltro, il Collegio rileva che non è stato prodotto in atti il documento peritale. L'assenza della perizia in atti non consente di svolgere rilievi in ordine alle modalità di svolgimento degli accertamenti peritali, all'eventuale accertamento, già prima della concessione del mutuo, dei vizi di carattere edilizio dell'immobile oggetto di compravendita e alla diligenza e buona fede dell'intermediario nella valutazione delle risultanze peritali. E' vero che in sede di reclamo e in sede di ricorso, parte ricorrente ha richiesto l'esibizione del documento peritale, contestando implicitamente la legittimità dell'omessa ostensione. Ma, sul punto, il Collegio osserva che, secondo i più recenti orientamenti ABF, nel concetto di documentazione previsto dall'art. 119, comma 4, TUB non rientra anche la perizia immobiliare effettuata dalla banca ai fini della concessione del mutuo, trattandosi di documento meramente interno funzionale all'esame del merito creditizio. Pertanto, in base a quanto ora detto, il Collegio non può accogliere la richiesta del risarcimento del danno formulata dalla parte ricorrente.

La parte ricorrente ha poi chiesto la restituzione di € 1.960,00 versati per la polizza "assicurazione casa". A sostegno della sua tesi produce in atti un documento dall'esame del quale il Collegio non riesce a riconoscere elementi tali da ricondurre il versamento di cui la ricorrente ha prodotto evidenza a costi assicurativi contrattualmente previsti a carico dell'intermediario. Pertanto, anche questa richiesta non può essere accolta.

P.Q.M.

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da

EMANUELE CESARE LUCCHINI GUASTALLA