

COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) TINA	Presidente
(MI) BARTOLOMUCCI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) RIZZO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) PERON	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(MI) GILIBERTI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore (MI) BARTOLOMUCCI

Seduta del 31/03/2026

FATTO

Il ricorrente, insoddisfatto degli esiti dell'interlocuzione intercorsa in fase di reclamo, adiva questo Arbitro deducendo di aver stipulato, in data 29/09/2023, contratto di compravendita di un immobile e, contestualmente, un mutuo ipotecario con l'intermediario convenuto della durata di 15 anni per la somma di € 59.500,00, concesso in esito all'espletamento della perizia redatta in data 28/06/2023.

Faceva presente che tale elaborato ritenesse la costruzione sostanzialmente regolare, ravvisando in essa le caratteristiche di igiene e salubrità necessarie per considerarla agibile e immediatamente utilizzabile; tuttavia, rappresentava che, in data 08/07/2024, l'architetto incaricato di progettare la ristrutturazione dell'immobile avesse evidenziato la presenza di gravi vizi, tali da compromettere l'agibilità e abitabilità dell'immobile, stimando in € 445.208,00 i costi per la ristrutturazione.

Sottolineava di aver denunciato la presenza dei gravi vizi dell'immobile, non noti né conoscibili all'atto di vendita, tanto ai venditori quanto all'agente immobiliare, nei cui confronti era stato avviato un procedimento giudiziale; soggiungeva che analoga responsabilità coinvolgesse la banca, chiamata a rispondere dell'operato dei propri dipendenti e/o collaboratori.

Riteneva, infatti, che – qualora il perito avesse svolto il proprio incarico diligentemente e rilevato i suindicati vizi – si sarebbero evitati l'erogazione del mutuo e l'acquisto dell'immobile; osservava, peraltro, che – sebbene avesse personalmente disposto il pagamento della perizia – questa non gli fosse stata consegnata al cliente se non dopo il rogito, adducendo che fosse un documento bancario riservato.

Contestava, dunque, la negligenza del perito il quale (contrariamente a quanto sostenuto dall'intermediario nel riscontro al reclamo) non avrebbe dovuto limitarsi ad accertamenti di natura creditizia/ipotecaria, ma avrebbe dovuto evidenziare le reali condizioni del bene, l'assenza dei requisiti di abitabilità nonché le parti realizzate abusivamente, ai sensi della disciplina di cui al DPR 380/2001.

Osservava che solo la perizia del 2025 avesse rilevato che l'immobile non potesse essere ritenuto conforme, date le opere abusive e le gravi questioni strutturali e impiantistiche che ne compromettono l'abitabilità e la commerciabilità; pertanto, considerava nullo tanto il contratto di mutuo quanto quello di compravendita.

Chiedeva, pertanto, di accertare l'invalidità del contratto di mutuo e di disporre la ripetizione dei ratei già versati; domandava inoltre la sospensione delle rate in scadenza, oltre al risarcimento di tutti i danni subiti. Il tutto oltre alla rifusione delle spese di assistenza difensiva.

Si costituiva ritualmente l'intermediario convenuto, il quale eccepiva – in via preliminare – l'inammissibilità del ricorso poiché l'accertamento richiesto richiederebbe l'analisi di aspetti di natura urbanistica e catastale che esorbitano dalle competenze dell'Arbitro, al quale è pure precluso il potere di emettere decisioni di tipo costitutivo come la dichiarazione di nullità del finanziamento ipotecario concesso al ricorrente.

Nel merito, riferiva che la perizia immobiliare rappresenta un documento interno alla banca che permette di accertare l'idoneità in termini di valore della garanzia prestata dal richiedente un mutuo ipotecario, da cui dipende anche l'importo concedibile ai richiedenti, sulla scorta della documentazione fornita dai clienti, spesso senza nemmeno prevedere l'accesso all'immobile, l'effettuazione di rilievi metrici, ovvero la consultazione degli atti presso gli uffici competenti.

Rilevava, inoltre, di non essere tenuta a fornire alcuna certificazione sulla conformità urbanistica dell'immobile, tant'è che la perizia non viene nemmeno consegnata ai clienti, i quali sono invece onerati, prima di concludere una compravendita immobiliare, di affidare ai propri consulenti di fiducia la verifica circa l'eventuale presenza di vizi o di abusi di natura edilizia.

Riteneva, pertanto, che non fosse configurabile alcuna sua responsabilità, dal momento che la perizia ha il solo fine di garantire la banca che il valore dell'immobile sia capiente a garantire il finanziamento richiesto dal cliente e non a rilasciare dichiarazioni sulla regolarità urbanistica; in quanto tale, essa non incide in alcun modo sulla volontà del cliente di acquistare l'immobile.

Con riferimento al caso di specie, specificava che la perizia non fosse mai stata consegnata al cliente e il contratto preliminare fosse stato sottoscritto dalle parti ben prima della richiesta del mutuo.

Sosteneva, peraltro, che una pronuncia di nullità del mutuo non comporterebbe una liberazione del ricorrente, posto che quest'ultimo sarebbe tenuto alla ripetizione del capitale finanziato, che costituirebbe altrimenti un indebito oggettivo o un indebito arricchimento.

Da ultimo, evidenziava che il ricorrente non avesse fornito alcuna evidenza degli asseriti danni patrimoniali e non patrimoniali subiti.

Si opponeva anche alla richiesta di rifusione delle spese legali e chiedeva di accertare l'inammissibilità del ricorso, ovvero di disporre il suo rigetto.

Alle controdeduzioni dell'intermediario replicava il ricorrente, il quale si opponeva alle spiegate eccezioni preliminari, considerando che la controversia relativa ad un contratto di mutuo rientri tra quelle affidate alla competenza arbitrale e specificando che la sua domanda fosse finalizzata non già a richiedere una valutazione sulla perizia redatta dalla banca, bensì una valutazione sul comportamento negligente della banca nella fase istruttoria della richiesta di mutuo; rilevava, peraltro, che la nullità del contratto di mutuo presuppone una pronuncia di tipo dichiarativo, e non costitutivo, anch'essa rientrante nelle competenze dell' ABF.

Considerava evidente il comportamento negligente e omissivo tenuto dall'intermediario durante l'istruttoria per la concessione del mutuo ipotecario; ribadiva che, in assenza dei controlli preliminari sulla regolarità edilizia e urbanistica, e sull'abitabilità e agibilità, la perizia non può esser valida e il valore stimato dell'immobile non può corrispondere al valore reale.

Reiterava le proprie contestazioni in merito alla perizia che l'avrebbe indotto a ritenere erroneamente che l'immobile fosse agibile e abitabile, precisando che il danno lamentato consistesse proprio nell'impossibilità di poter abitare l'immobile, acquistato come prima casa, e di poterlo rivendere in quanto non commerciabile, dovendo di contro corrispondere le rate del mutuo per l'intera durata contrattuale.

Riteneva che la richiesta di rimborso delle spese legali fosse meritevole di accoglimento, stante la complessità della materia e il rigetto del reclamo da parte dell'intermediario.

Le repliche del ricorrente venivano riscontrate dall'intermediario, il quale – confermate le eccezioni preliminari – ribadiva la natura della perizia immobiliare volta a valutare esclusivamente la congruità dell'immobile a costituire garanzia del finanziamento in favore della banca, senza alcun accertamento in merito alla conformità urbanistica dell'immobile.

DIRITTO

La domanda del ricorrente è relativa all'accertamento della nullità di un mutuo ipotecario che sarebbe stato concesso a fronte della inagibilità e inabilità dell'immobile concesso a garanzia del finanziamento, che non sarebbe stata rilevata dalla perizia commissionata dall'intermediario in occasione della stipula del contratto; chiede, conseguentemente, la ripetizione delle rate già versate e la sospensione di quelle non ancora maturate, oltre al risarcimento del danno asseritamente subito.

In relazione ad esse, l'intermediario convenuto ha eccepito – in via preliminare – l'inammissibilità del ricorso, poiché l'eventuale pronuncia di nullità richiederebbe una serie di valutazioni in ordine ad aspetti (quali la conformità urbanistica e catastale dell'immobile) che esulerebbero dalla competenza dell'Arbitro; inoltre, la pronuncia richiesta avrebbe carattere costitutivo, preclusa al Collegio.

L'eccezione è infondata e non merita accoglimento: quanto al primo aspetto, mette conto rilevare che la domanda del cliente miri ad ottenere una pronuncia di accertamento della invalidità del contratto di mutuo, in relazione alla illegittimità della condotta dell'intermediario nella gestione della fase istruttoria del finanziamento. Trattandosi, dunque, di contestazioni relative ai comportamenti tenuti dalla banca, deve ritenersi che la controversia rientri pienamente nella cognizione *ratione materiae* dell'Arbitro. Quanto al secondo aspetto, appare appena sufficiente rilevare che – contrariamente a quanto sostenuto dall'odierno convenuto – la pronuncia di nullità di un contratto ha carattere meramente dichiarativo e non costitutivo (per quanto le richieste conseguenti alla invocata invalidità – nella specie la restituzione delle rate corrisposte e la sospensione di quelle non ancora maturate – sembrerebbero sollecitare una inammissibile pronuncia di condanna, che tuttavia può essere assorbita nella ragione più liquida nel merito).

Ciò chiarito, il ricorrente intenderebbe far valere la nullità del contratto – per le ragioni appena spiegate – in conseguenza della presunta responsabilità dell'intermediario nella fase precontrattuale, in quanto il perito dallo stesso incaricato non avrebbe diligentemente svolto il proprio incarico rilevando una serie di gravi vizi, la cui tempestiva scoperta avrebbe evitato l'erogazione del mutuo e l'acquisto dell'immobile.

Viene in rilievo, a tale riguardo, la norma dell'art. 120-*duodecies* t.u.b., che impone ai finanziatori l'obbligo di applicare “standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca”.

Nonostante la sussistenza di tale obbligo, tuttavia, deve pure rilevarsi che – come rilevato dalla giurisprudenza – essa non riveste natura di norma imperativa, bensì di mera norma di comportamento posta a tutela della correttezza del procedimento di erogazione del credito, e non come norma che incide sulla validità del contratto. Pertanto, la violazione di tale disposizione non può essere invocata – ai sensi dell'art. 1418 cod. civ. – a fondamento della richiesta nullità del contratto.

D'altro canto, anche intesa quale norma di comportamento, detta disposizione non appare comunque idonea a costituire un obbligo di informazione gravante sulla banca, in ordine al valore del bene che il consumatore intende ad acquistare con il mutuo. L'eventuale responsabilità del perito nell'errata valutazione dell'immobile ricadrebbe, infatti, non già nei confronti dell'acquirente, quanto piuttosto nei confronti dell'intermediario che, a causa di un'errata valutazione, disporrebbe di una garanzia ipotecaria su un bene non conforme catastalmente e, pertanto non facilmente commerciabile.

Residuerrebbe, in ogni caso, una responsabilità – pure invocata dal ricorrente – derivante dalla presunta violazione dei principi di buona fede e correttezza; rilevato che essi informano tutte le fasi del rapporto tra banca e cliente (anche nella fase precontrattuale, ex art. 1337 cod. civ., oltre che in quella relativa alla conclusione e alla esecuzione del contratto), va comunque osservato che l'astratta configurabilità di un'ipotesi di responsabilità, connessa alla prova che – ove la perizia avesse correttamente evidenziato la sussistenza di una causa di inabilità o inagibilità dell'immobile – il cliente avrebbe avuto un elemento ulteriore per la valutazione sulla bontà dell'acquisto (e del corrispondente contratto di mutuo), non pare sussistente nel caso di specie.

Infatti, emerge documentalmente che la volontà del ricorrente in merito all'acquisto si fosse formata già prima della redazione della perizia, come dimostra la sottoscrizione della proposta di acquisto in data 20/02/2023 (a fronte della perizia espletata quattro mesi dopo) che prevedeva espressamente l'onere

di parte venditrice di sanare eventuali difformità edilizie/catastali e riconosceva una non conformità alle normative vigenti per la sola caldaia.

Alcuno spazio, dunque, residua per un eventuale accoglimento del ricorso.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso

IL PRESIDENTE