

COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) LAPERTOSA	Presidente
(MI) LUCCHINI GUASTALLA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) ORLANDI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) SANTARELLI	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(MI) ESTRANGEROS	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore ESTRANGEROS FRANCO

Nella seduta del 22/01/2015 dopo aver esaminato:

- il ricorso e la documentazione allegata
- le controdeduzioni dell'intermediario e la relativa documentazione
- la relazione della Segreteria tecnica

FATTO

La ricorrente, nell'ambito di un contratto di mutuo fondiario sottoscritto con l'intermediario convenuto, contesta l'applicazione delle condizioni fatte dall'intermediario medesimo nel corso del rapporto, e specificamente per la fase di ammortamento del mutuo medesimo.

In particolare, con reclamo del 12 novembre 2013, successivamente reiterato il 7 dicembre 2013 e, a seguito del riscontro dell'intermediario, riproposto prima con missiva del 23 gennaio 2014 e quindi con 24 marzo 2014 e con successivo ricorso del 2 luglio 2014, la ricorrente osserva quanto segue:

- di aver sottoscritto con l'intermediario convenuto un contratto di mutuo fondiario a 30 anni, dell'importo di euro 250.000,00 e garantito da ipoteca per 500 mila euro. Il contratto prevedeva un prefinanziamento senza scadenza a stato di avanzamento dei lavori destinato a finanziare la costruzione di due appartamenti;
- di aver ricevuto una prima tranche di euro 221.000,00;
- di aver registrato l'illegittima decisione dell'intermediario convenuto, in sede di messa in ammortamento del mutuo (allo stato ancora in regime di prefinanziamento) di ridurre arbitrariamente la durata del mutuo da 30 a 15 anni, di richiedere il rilascio di



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

fideiussioni personali dei soci e di applicare un tasso di ammortamento elevato in relazione a quelli “di mercato”;

- di aver dato seguito alla richiesta di “ridurre” a 15 anni la durata del mutuo al solo scopo di consentire l’iscrizione ipotecaria.

Sulla base di quanto sopra, la ricorrente “chiede un intervento per definire pro-bono pacis un tasso del 3/3,50% variabile o 4% fisso a 15 anni”.

Con il ricorso, la ricorrente ha depositato la seguente documentazione: all. 1 Uno stralcio del foglio informativo del mutuo al 28 novembre 2008; all. 2 Uno stralcio del contratto di mutuo del 3 dicembre 2008; all. 3 Il reclamo del 12 novembre 2013; all. 4 Reclamo del 7 dicembre 2013; all. 5 Replica dell’intermediario del 7 gennaio 2014; all. 6 Reclamo del 23 gennaio 2014; all. 7 Replica dell’intermediario del 3 febbraio 2014; all. 8 Replica dell’intermediario del 6 marzo 2014; all. 9 Reclamo del 24 marzo 2014; all. 10 Replica dell’intermediario del 4 aprile 2014; all. 11 Comunicazione dell’11 aprile 2014; all. 12 Esposto alla Banca d’Italia dell’11 aprile 2014; all. 13 Riscontro all’esposto del 9 giugno 2014.

L’intermediario ha presentato le proprie controdeduzioni in data 16 ottobre 2014, osservando quanto segue:

- di aver effettivamente stipulato in data 3 dicembre 2008 un contratto di mutuo ipotecario di euro 250.000,00 ma da rimborsarsi tramite 180 rate mensili (dunque in 15 anni). Precisa che l’articolo 2 del contratto di mutuo prevede la possibilità per la banca di procedere a varie erogazioni parziali, in relazione alle quali il previsto tasso annuale di interesse era corrispondente alla somma del tasso Euribor, rilevato semestralmente, maggiorato dello spread nella misura dell’1,50%. Infatti, l’operazione immobiliare, per la quale era stato chiesto il finanziamento, avrebbe dovuto perfezionarsi tramite un primo contratto originario, una o più erogazioni parziali a stato avanzamento lavori, in relazione alle quali parte ricorrente avrebbe dovuto corrispondere interessi di preammortamento, ed un atto finale di messa in ammortamento a lavori ultimati. Precisa altresì che, per la fase di ammortamento, il contratto dispone che la misura del tasso verrà determinata nel finale atto di erogazione, con espressa riserva di possibili variazioni periodiche;
- di aver eseguito, in forza del suddetto contratto, nel biennio 2009–2011, 5 erogazioni parziali per complessivi euro 221.000,00;
- ad inizio dell’anno 2013, a distanza di quasi 5 anni dal contratto originario, di aver richiesto alla ricorrente di procedere alla messa in ammortamento del mutuo, nel rispetto delle prescrizioni di cui al contratto sottoscritto. In particolare, di aver proposto un ammortamento per la durata di 180 mesi al tasso variabile determinato dalla somma di Euribor a 1 mese maggiorato dello spread del 5,20% o della durata di 240 mesi al tasso variabile pari alla somma di Euribor a 1 mese oltre a spread del 5,95%, in quest’ultimo caso previa acquisizione della fideiussione personale dei soci;

Sulla base di quanto sopra l’intermediario chiede “in via preliminare, in rito, [di] dichiarare irricevibile il ricorso di cui trattasi in quanto concernente e/o connesso a contratto stipulato in periodo antecedente l’1/1/2009”. Nel merito in via principale, previa declaratoria che la determinazione dell’interesse da applicare alla fase di ammortamento del finanziamento in questione è sottratta dall’ambito di competenza delle decisioni assumibili dall’adito Collegio, “dichiarare inaccoglibile il ricorso in questione”; in via subordinata nella denegata ipotesi in cui l’adito Collegio ritenga per qualunque ragione meritevole la richiesta avanzata dalla Società, [di] “determinare nel tasso indicato nel contratto base, vale a dire il 5,428%, la misura di tasso da applicare alla fase di ammortamento del finanziamento”.

La ricorrente ha provveduto a presentare delle note di replica in data 20 novembre 2014 osservando che aveva a suo tempo “accettato le condizioni [...] imposte da[...] [resistente]



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

relative al tasso di interesse ed alla durata del finanziamento” anche se le medesime non erano quelle “verbalmente concordate e [...] sono in netto contrasto con il contenuto del contratto di mutuo stipulato al cospetto del Notaio. La motivazione di questa discrepanza è dovuta al fatto che [...] era stato assicurato [...] che le condizioni di quel documento sarebbero state sostituite da quelle pattuite dato che quell’atto era meramente provvisorio ed a fine ipotecario”.

DIRITTO

La domanda della ricorrente è volta esplicitamente a richiedere all’ABF un intervento per definire “*pro bono pacis*” le condizioni del mutuo dedotto in atti, individuando le condizioni proposte dalla ricorrente. La formula della domanda adottata dalla ricorrente esprime inequivocabilmente, e senza possibilità di legittima riqualificazione della domanda da parte di questo Collegio, un intento e una volontà transattiva che si pone in antitesi con la funzione svolta dall’ABF. Come infatti specificato dal par. 3, sez. VI delle “*Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari*”, la funzione svolta dall’ABF è esclusivamente decisoria risultando incompatibile con la funzione svolta, e dunque inammissibile una qualsivoglia richiesta di natura consultiva, consulenziale ovvero, come in questo caso, volta a mediare fra le parti in lite per addivenire ad una soluzione “*transattiva*”. Per tale ragione il ricorso proposto dalla ricorrente deve qualificarsi improcedibile.

Risulta assorbita ogni ulteriore eccezione svolta in via preliminare dalla convenuta, ivi compresa quella della incompatibilità temporale dell’ABF in considerazione della datazione, anteriore al 1 gennaio 2009, del contratto di mutuo fondiario oggetto della lite, fermo restando che, come da consolidato orientamento (non solo) di questo Collegio (ma di tutti e tre i Collegi dell’ABF) “*in caso di controversia avente ad oggetto un rapporto negoziale sorto anteriormente al 1° gennaio 2009 (già 1° gennaio 2007), ma ancora produttivo di effetti successivamente a tale data, occorre avere riguardo alla causa onde verificare se la controversia si fonda su vizi genetici di detto rapporto (dando luogo all’incompetenza temporale), oppure su una divergenza tra le parti che riguarda effetti del negozio giuridico prodottisi dopo il 1° gennaio 2009 (sussistendo allora la competenza dell’ABF). [...]*” (decisione 2806/2013). *Ad abundantiam*, non può omettersi di osservare che, nel caso di specie, la valutazione delle condizioni proposte dall’intermediario alla ricorrente in sede di ammortamento del mutuo – eventualmente variate rispetto a quanto contenuto nell’atto di mutuo fondiario originario stipulato fra le parti (cfr. all. 2 ricorrente) – non potrebbe prescindere da un accertamento delle clausole del contratto originario, anche eventualmente in relazione alla loro validità, che venissero eventualmente assunte a fondamento dall’intermediario per legittimare l’opponibilità alla ricorrente di tali condizioni.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Decisione N. 4530 del 05 giugno 2015

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio dichiara la non procedibilità del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
FLAVIO LAPERTOSA