

## IL COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

- |                                                 |                                                        |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| – Prof. Avv. Antonio Gambaro                    | Presidente                                             |
| – Prof. Avv. Emanuele Cesare Lucchini Guastalla | Membro designato dalla Banca d'Italia                  |
| – Prof. Avv. Mauro Orlandi                      | Membro designato dalla Banca d'Italia (Estensore)      |
| – Prof. Avv. Nicola Rondinone                   | Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario |
| – Prof. Avv. Andrea Tina                        | Membro designato dal C.N.C.U.                          |

nella seduta del 15 gennaio 2013 dopo aver esaminato:

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

## FATTO

La ricorrente espone che, insieme all'ex-coniuge, *“in data 13 luglio 2007 [aveva] stipulato un mutuo ipotecario a tasso fisso (tasso del 5,80) dell'importo di 140.000,00 € [...] con banca [omissis] con una rata mensile di 821,45 € più l'assicurazione di 72,69 € mensili”*. Nell'ottobre 2011 interveniva tra i due coniugi la separazione legale sicché, *“su consiglio del direttore [le] è stato richiesto di intesta[rsi] il mutuo in quanto l'altro mutuatario non era reperibile per eventuali firme in previsione di un abbassamento della rata”*. *“Attualmente [la stessa percepisce] uno stipendio di 1.200,00 € al mese con un CUD di 16.000,00€ e una figlia a carico”*, risultandole così *“difficoltoso se non impossibile sostenere l'importo della rata mensile”*. La ricorrente avrebbe chiesto *“spesse volte [...] di poter abbassare la rata del mutuo e/o sospendere momentaneamente”* il pagamento ma le sono state date *“risposte poco sensate del tipo venda la casa o porti sul conto 30.000,00 € e la rata si abbassa a 500,00 €”*; *“nel 2011 [le] è stato proposto di abbassare la rata di 70,00 euro”*; a *“marzo 2012”* le sarebbe stata proposta *“una variazione della rata di 100,00 €”*. Ricevuto un riscontro negativo dall'intermediario, la ricorrente ricorreva all'ABF chiedendo di poter *“cambiare le condizioni del contratto di mutuo, abbassare la rata, adeguarla al [suo] reddito”* denunciando il mutamento delle *“condizioni di quando si è erogato il mutuo”*.

L'intermediario espone a sua volta che in data 21.02.2011 la cliente si accollava il mutuo in oggetto per la parte spettante al coniuge dal quale si era separata, *“sul dichiarato intendimento di poter, proporre autonomamente successive ipotesi di rinegoziazione delle condizioni di ammortamento*

dello stesso. *Tale iniziativa faceva [...] seguito a prolungati contatti già intercorsi [tra le parti] motivati da già registrati ritardi nel pagamento delle rate*. Dopo aver verificato *“l’insussistenza delle condizioni di applicabilità del c.d. ‘Piano Famiglie’ non ricorrendo ‘alcuna delle condizioni soggettive di ammissibilità alla sospensione [e non avendo] l’interessata [...] mai allegato contrarie affermazioni’*, la Banca proponeva alla ricorrente *“il mantenimento del tasso fisso in essere con allungamento del piano di ammortamento [...] per ulteriori 45 mensilità evidenziando la disponibilità della Banca di accollarsi integralmente eventuali spese notarili”*. Al rifiuto opposto dalla cliente la resistente prospettava *“la trasformazione del mutuo – sempre tenendo [...] la cliente indenne da spese notarili – in mutuo a tasso variabile con allungamento del periodo di ammortamento ad ulteriori dieci anni che alle attuali condizioni di tasso avrebbe consentito la riduzione del[la] rata mensile ad € 581,74 [...] prossima all’importo di € 500,00 che l’interessata insisteva nel prospettare come entità massima [...] sostenibile”*. Di fronte *“all’ulteriore rifiuto”* la convenuta evidenziava alla ricorrente *“come l’unica possibilità di conseguire tale risultato fosse connessa ad un’ipotesi di riduzione del debito residuo, che al 31.03.2012 si attestava in € 130.714,29, in presenza di rate arretrate per € 2.478,45”*.

Con le repliche la cliente prendeva posizione sulle controdeduzioni affermando che la domanda di accollo allegata dalla controparte fu fatta *“su proposta della stessa direttrice che nello stesso incontro la scrisse, affermando che fosse la soluzione migliore per poter rinegoziare le condizioni del mutuo”*. Nel 2011 *[la banca] pur sapendo delle [sue] difficoltà economiche non ha mai fatto proposte scritte ma solo ipotesi non attuabili*. I ritardi nei pagamenti precedenti al 2012 *“sono stati tutti regolarizzati”* mentre quelli posteriori *“non ancora in quanto è difficile [...] mantenere pagato l’importo di 821,45 più 72,69 mensil[i] [...] avendo uno stipendio di 1.100,00”* euro. La proposta di allungare il mutuo di 45 mensilità non è stata accettata *“perché la rata si sarebbe abbassata di 70 € e quindi l’importo mensile sarebbe stato comunque troppo elevato [e] inoltre non è mai stato affermato che le spese notarili sarebbero state a carico della Banca ma sempre a carico”* della ricorrente. L’offerta della trasformazione del mutuo in finanziamento a tasso variabile con rata pari a € 581,74 venne avanzata *“non con una lettera ma con un colloquio verbale”* in cui *“la stessa direttrice [le] sconsigliò [tale tipologia di tasso] dato il [suo] reddito”*; inoltre *“le spese notarili sarebbero state a [suo] carico [e] in quel momento”* non aveva la possibilità di sostenerle. Verso la fine dell’anno 2011 *“tuttavia [ebbe] la possibilità di poter pagare il notaio”* ma, informata la direttrice, quest’ultima *“rispose che la trasformazione del mutuo non era più possibile”*. La ricorrente si dichiarava perciò disponibile ad accettare *“ciò che [l’intermediario] propone [con le controdeduzioni]: trasformare il mutuo in tasso variabile allungando il periodo di ammortamento di ulteriori dieci anni con l’importo della rata mensile di 581,74 € e con le spese notarili a carico”* di quest’ultimo.

L’intermediario precisa a sua volta di aver riportato le condizioni di ammortamento per le quali la ricorrente manifesta *“sopravvenuta quanto tardiva disponibilità”* ad aderire, solo *“a mero titolo di completa esposizione degli antefatti dell’odierno contendere [...] e non già al fine di riproporne la possibile attuale applicabilità”*. Ogni valutazione in proposito necessiterebbe di *“una previa verifica della situazione aggiornata del rapporto in essere e delle condizioni [...] praticabili dalla banca”*: a tal fine l’*“eventuale rinegoziazione [...] con allungamento del periodo di ammortamento comporterebbe [una] rata di rientro mensile [...] di ca. 765,00 €”* sempre previa sistemazione *“delle pendenze arretrate [...] con il versamento di € 4.331,67”*. Di conseguenza parte convenuta ritiene di poter concludere per *“l’oggettiva impraticabilità – allo stato di qualsiasi ipotesi di rinegoziazione [...] tale da poter costituire premessa di soluzioni concordate”*.

La ricorrente ribadiva in sede di ulteriori repliche la sua volontà di accettare la proposta sopra menzionata aggiungendo che, nel frattempo, aveva ricevuto *“in data 08.10.2012 e 10.10.2012 una lettera con oggetto: avviso giacenza rate e segnalazione di arretrato”* contestualmente allegate. Precisava infine che l’ulteriore rideterminazione del piano di ammortamento formulato nelle controrepliche con rata pari a 765,00 €/mese più i costi dell’assicurazione, previa sistemazione

dell'arretrato non era dalla stessa sostenibile. Infine avanzava un'ulteriore proposta di rinegoziazione così determinata:

Ora mi permetto di avanzare la mia proposta: proroga delle rate non pagate con slittamento a fine piano di ammortamento e rinnovo alla pari con rata non pagata spalmata sul residuo del piano ammortamento. Per far sì che i pagamenti procedano in maniera regolare necessita assolutamente di una rata mirata al mio reddito che ricordo essere l'unico rimasto e con il quale devo mantenere una figlia di 8 anni. Non ho a disposizione alcuna somma per saldare le rate non pagate né tantomeno per eventuale atto notarile. Ribadisco la necessità di poter pagare il mutuo mantenendo un tenore di vita dignitoso per mia figlia.

Con e-mail del 24 ottobre 2012, la resistente confermava le conclusioni già formulate. Con missiva del 06.11.2012 prendeva *“atto che la banca [omissis] non consideri nessuna proposta”* chiedendo la *“sospensione/moratoria del mutuo per 10/12 mesi utili alla messa in vendita dell'immobile grazia alla quale potr[à] saldare tutto il residuo”*. La ricorrente chiede con il ricorso di poter *“cambiare le condizioni del contratto di mutuo, abbassare la rata, adeguarla al [suo] reddito”*. Con l'ultimo atto depositato, chiede anche la *“sospensione/moratoria del mutuo per 10/12 mesi utili alla messa in vendita dell'immobile grazie alla quale potr[à] saldare tutto il residuo”*.

L'intermediario domanda in linea pregiudiziale dichiararsi l'inammissibilità o improcedibilità *ratione materiae* del ricorso; nel merito rigettare così la domanda di sospensione come pure quella di rinegoziazione delle rate, entro la misura massima di Euro 500 mensili.

## DIRITTO

La questione rilevante ed assorbente, ai fini della soluzione della controversia, ha riguardo alla rinegoziazione di un contratto di mutuo. Tale fattispecie è stata in diverse occasioni oggetto dell'attenzione dell'Arbitro, che ha ripetutamente avuto modo di ribadire come nel nostro ordinamento non si dia un obbligo di erogare credito, sicché l'ABF possa sostituirsi all'intermediario per valutare la convenienza di un'operazione e imporre la concessione di un finanziamento.

Del pari, come giustamente eccepito dall'intermediario, la modifica delle condizioni contrattuali non può essere imposta a nessuna delle parti e la rinegoziazione risulta quindi possibile solo quando intermediario e debitore siano concordi sulle variazioni da apportare. Nell'attuale cornice normativa, infatti, un *“diritto”* alla rinegoziazione contrattuale del mutuo – in deroga alla regola generale sopra richiamata – è ipotizzabile solo con riguardo ai mutui a tasso variabile per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale (c.d. *“rinegoziazione imposta”*), ai sensi dell'art. 3, D.L. n. 93/2008 (c.d. *“Decreto Tremonti”*), convertito con modificazioni dalla L. n. 126/2008; il quale prevede la possibilità di ridurre e fissare la misura della rata d'ammortamento, con eventuale differimento oneroso della durata del finanziamento. In altre parole, con la sola eccezione di tale ipotesi di *“rinegoziazione imposta”* – peraltro non applicabile al contratto stipulato dal ricorrente, poiché esso prevede un mutuo a tasso fisso – la modifica dei termini del contratto di mutuo non può prescindere dal consenso della banca, nella veste di controparte contrattuale (Pronunce n. 276/11, n. 314/11, n. 1400/10, n. 1162/10, n. 936/10) e, pertanto, la richiesta del ricorrente è destituita di fondamento.

L'andamento della trattativa tra le parti e la stessa disponibilità a rinegoziare, di cui l'intermediario ha riferito nelle proprie memorie, induce il Collegio ad auspicare che la banca possa riconsiderare la posizione del cliente e valutare le eventuali possibilità di accesso ad altre forme di attenuazione dell'onere del debito. Ivi comprese quelle offerte dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle

Finanze del 21 giugno 2010, n. 132 (Regolamento recante norme di attuazione del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, ai sensi dell'articolo 2, comma 475, della legge 24 dicembre 2007, n. 244), che ha disciplinato le ipotesi e le condizioni per ottenere la sospensione del pagamento delle rate del mutuo, tra cui è ricompreso un limite di valore dell'importo erogato pari a € 250.000,00 (art. 2, lett. b).

**P.Q.M.**

**Il Collegio non accoglie il ricorso.**

**Il Collegio delibera, altresì, di rivolgere all'intermediario, ai sensi di cui in motivazione, indicazioni utili a favorire le relazioni con la clientela.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
ANTONIO GAMBARO