



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) FEDERICO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(NA) SICA	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(NA) BARTOLOMUCCI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore SANTAGATA DE CASTRO RENATO

Seduta del 28/02/2018



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) FEDERICO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(NA) SICA	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(NA) BARTOLOMUCCI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore SANTAGATA DE CASTRO RENATO

Seduta del 28/02/2018

FATTO

Il ricorrente riferisce che: 1) in data 15/07/2015, si recava presso la filiale dell'intermediario convenuto e, unitamente al coniuge, chiedeva un finanziamento di euro 70.000,00 (da restituire in 15 anni al TAN 2,93% e TAEG 3,53%) per l'acquisto di un immobile, rendendo noto nella domanda di finanziamento anche di aver già perfezionato il preliminare d'acquisto nonché la presunta data di stipula del definitivo; 2) nello stesso mese, forniva all'intermediario anche tutti i documenti richiesti per la pratica (documentazione anagrafica e reddituale, etc...) e veniva quindi effettuata la perizia di stima sul bene e, nel successivo mese di settembre, veniva predisposta la relazione notarile preliminare; 3) non risultando motivi ostativi alla concessione del finanziamento, l'intermediario comunicava al ricorrente che la data per la stipula del mutuo sarebbe stata il 5/10/2015; 4) tuttavia, in data 2/10/2015 (tre giorni prima della stipula), l'intermediario gli comunicava che il finanziamento non poteva più essere erogato poiché si era scoperto che il promittente venditore era parente del ricorrente e una normativa interna dell'intermediario "*faceva divieto di concedere finanziamenti per acquisto di immobili tra parenti ed affini entro il III grado*".

A causa di tale diniego, il ricorrente lamenta i seguenti danni subiti: a) di aver dovuto corrispondere al promittente venditore un risarcimento di euro 4.950,00 per la mancata stipula della vendita nel giorno prestabilito; b) di aver dovuto ricercare in tempi rapidi un nuovo istituto di credito per la concessione del finanziamento (così da ottenere la provvista per l'acquisto dell'immobile, dato che avevano già versato una caparra confirmatoria in



sede di preliminare di euro 20.000,00), e di averlo stipulato con altro intermediario il 13/11/2015, non solo a condizioni più svantaggiose rispetto a quelle prospettate dall'intermediario resistente, ma dovendo anche pagare una nuova perizia di stima e stipulare una polizza assicurativa "Protezione mutuo" per un complessivo ulteriore esborso di euro 4.500,00 (di cui euro 3.850,00 per la polizza ed il residuo per le spese di perizia).

Ciò posto, il ricorrente imputa all'intermediario convenuto la carenza di correttezza e buona fede da parte dell'intermediario resistente, il quale prima della telefonata del 2/10/2015 non lo aveva mai reso edotto di eventuali elementi ostativi alla concessione del finanziamento, né di possibili limiti/divieti di concessione per il caso di sussistenza di rapporti di parentela con il venditore.

Riscontrato negativamente il reclamo, il ricorrente si è rivolto all'Arbitro, al quale ha formulato le seguenti richieste risarcitorie: A) risarcimento dei danni patrimoniali, così specificati: 1) euro 254,25 per spese di perizia tecnica relativa all'istruttoria della prima richiesta di mutuo all'intermediario convenuto; 2) euro 4.500,00, di cui euro 3.850,00 a titolo di polizza assicurativa, ed euro 650,00 a titolo di spese istruttorie e perizia tecnica connesse alla seconda richiesta di mutuo all'altro intermediario; 3) euro 691,70 derivanti dalla differenza, calcolata su n. 10 rate, tra la rata mensile inizialmente programmata con l'intermediario convenuto e la rata in corso regolarmente pagata all'altro intermediario, come da estratti conto allegati; 4) euro 4.950,00 quale somma pagata dal ricorrente al venditore a titolo di risarcimento forfettario del danno da quest'ultimo patito per la mancata tempestiva stipula del rogito notarile; 5) risarcimento del danno non patrimoniale subito per gli evidenti disagi ed inconvenienti patiti dall'istante in conseguenza del comportamento dell'intermediario, oltre le spese di assistenza difensiva, trattandosi di materia altamente tecnica.

Costitutosi ritualmente, l'intermediario convenuto si è opposto alla domanda ed ha chiesto il rigetto del ricorso. Parte convenuta ha così ricostruito la vicenda oggetto della controversia: 1) il 15/07/2015 il ricorrente sottoscriveva il modulo per la richiesta di un mutuo di euro 70.000,00 di durata quindicennale per l'acquisto di una seconda casa; 2) da un prima iniziale valutazione non emergevano elementi ostativi alla concessione di tale finanziamento e veniva perciò richiesta una perizia di stima dell'immobile da concedere in garanzia, il cui costo di euro 250,00, che veniva corrisposto dal ricorrente sulla base degli accordi sottoscritti in sede di richiesta del finanziamento; 3) dalla relazione preliminare del notaio del 30/09/2015 emergeva, però, che il ricorrente era parente del venditore, per cui il finanziamento non poteva più essere erogato, e di ciò il ricorrente è stato reso edotto prontamente il 2/10/2015.

In base a tale ricostruzione, l'intermediario ha sottolineato la correttezza del suo operato: innanzitutto, poiché nel nostro ordinamento non sussiste alcun obbligo di concessione dei finanziamenti, costituendo poi una scelta discrezionale dello stesso quella di non concedere finanziamenti per acquisto di beni quando emergono rapporti di parentela tra venditore ed acquirente; in secondo luogo, poiché, non appena ha rilevato l'esistenza dell'elemento pregiudizievole alla concessione del finanziamento (*i.e.* esistenza di un rapporto di parentela tra le parti) il 30/09/2015, lo ha prontamente comunicato al ricorrente unitamente alla relativa motivazione (il 2/10/2015). Infine, l'intermediario ha stigmatizzato la circostanza che con il ricorrente non era mai stata concordata alcuna data formale per la stipula del mutuo tanto da legittimare un suo affidamento sulla fattibilità della pratica.



DIRITTO

Oggetto del ricorso è l'accertamento della responsabilità precontrattuale dell'intermediario convenuto e, in particolare, se l'aver comunicato al ricorrente il motivo ostativo alla concessione del finanziamento (individuato nel rapporto di parentela intercorrente tra il promittente venditore ed il ricorrente medesimo, in virtù di una sua regolamentazione interna che *"faceva divieto di concedere finanziamenti per acquisto di immobili tra parenti ed affini entro il III grado"*) ben due mesi dopo la richiesta di finanziamento (e tre giorni prima della stipula del mutuo) integri gli estremi della violazione dell'art. 1337 c.c., che vincola le parti, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, a comportarsi secondo buona fede.

Il Collegio deve anzitutto ricordare il costante orientamento di questo Arbitro, ribadito dal Collegio di coordinamento (n. 6182/2013), secondo cui, pur godendo gli intermediari di piena autonomia di giudizio nell'assunzione di determinazioni connesse con il processo di allocazione del credito, tale discrezionalità *"non può che svolgersi all'interno del perimetro segnato dai limiti di correttezza, buona fede e specifico grado di professionalità che l'ordinamento loro richiede, il che rende certamente sindacabile, limitatamente a tali profili, la condotta degli stessi nello svolgimento di tale attività"* (Collegio ABF di Roma, n. 2625/2012)" (cfr., tra le tante, ABF Napoli, n. 3370/2017; ABF Milano, nn. 162/2015, 849/2013).

Ciò posto, con specifico riguardo al caso di specie, al Collegio pare indubitabile che l'intermediario convenuto, pur avendo assunto una cautela comprensibile nella determinazione di erogare credito al ricorrente, avrebbe dovuto ostendere, già al momento della ricezione della richiesta di finanziamento del proprio cliente, tutti i requisiti e le condizioni necessari per ottenerlo. Pertanto, il diniego del finanziamento a distanza di oltre tre mesi dalla richiesta del cliente, motivato dall'intermediario adducendo l'assenza di un requisito non esplicitato in sede di informazione precontrattuale, è da ritenersi contrario al principio di buona fede nello svolgimento delle trattative e comporta, di riflesso, la responsabilità precontrattuale dell'intermediario.

Appurata tale responsabilità, occorre a questo punto verificare il fondamento delle singole richieste risarcitorie formulate dal ricorrente.

In particolare, ad avviso del Collegio, osta all'accoglimento della richiesta di restituzione delle spese vive sostenute dal ricorrente la circostanza che, nello stesso modulo di richiesta del finanziamento sottoscritto dall'istante, si prevedeva espressamente che le spese da sopportare dal ricorrente non sarebbero state restituite in caso di mancata concessione del finanziamento.

Quanto, poi, alla richiesta di restituzione delle spese della polizza assicurativa sottoscritta in occasione della stipula del contratto di mutuo con il nuovo intermediario, essa non è accoglibile, poiché, come emerge chiaramente dagli atti, la sottoscrizione del contratto assicurativo in discorso è stata determinata da una libera scelta dello stesso ricorrente, avendo la polizza carattere facoltativo e non essendo perciò indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Neppure merita accoglimento la richiesta risarcitoria dell'importo di euro 4.950,00, che il ricorrente, pur provando di aver effettivamente corrisposto al venditore, non dimostra tuttavia di aver pagato a titolo di ritardo nella stipula del contratto definitivo di compravendita: lacuna viepiù significativa, se si considera la circostanza che, nel contratto preliminare, non sia affatto prevista l'applicazione di penali per l'ipotesi di ritardo nella stipula del contratto definitivo.

Neppure sono retrocedibili le spese di istruttoria del secondo finanziamento, che risultano peraltro di gran lunga inferiori alle "spese iniziali" che sarebbero state addebitate in caso di



concessione del primo finanziamento (risultando le stesse pari a complessivi euro 1.125,00, di cui euro 875,00 per istruttoria ed euro 250,00 di perizia).

Per converso, il Collegio reputa risarcibile al ricorrente il danno subito in conseguenza della differenza di importo delle rate previste dai due piani di ammortamento, nella misura quantificata dal ricorrente pari ad euro 691,70 (ovvero euro 69,17 per il numero di 10 rate al 31/10/2016, derivanti dalla differenza tra la rata mensile inizialmente programmata con l'intermediario resistente di euro 432,92 e quella in corso e regolarmente pagata al nuovo intermediario di euro 502,92).

Del pari va riconosciuto al ricorrente il rimborso di euro 254,25 (comprehensive di euro 4,25, per commissioni applicate, in occasione del pagamento, per l'esecuzione del relativo bonifico bancario), quale importo pagato all'intermediario resistente per le spese di perizia: perizia che non sarebbe stata evidentemente necessaria ove la convenuta avesse tempestivamente comunicato all'istante la circostanza ostativa all'ottenimento del finanziamento.

In considerazione di quanto precede, il Collegio, in parziale accoglimento del ricorso, dichiara l'intermediario tenuto al risarcimento del danno per l'importo complessivo di euro 945,95, oltre interessi legali dalla data del reclamo.

P.Q.M

In parziale accoglimento del ricorso, il Collegio dichiara l'intermediario tenuto al risarcimento del danno per l'importo complessivo di € 945,95, oltre interessi legali dalla data del reclamo.

Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente la somma di € 20,00 quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

firma 1