



## IL COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

- Prof. Avv. Antonio Gambaro Presidente (Estensore)
- Prof. Avv. Emanuele Lucchini Guastalla Membro designato dalla Banca d'Italia
- Prof.ssa Maria Elisabetta Contino Membro designato dalla Banca d'Italia
- Dott. Mario Blandini Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario
- Dott.ssa Anna Bartolini Membro designato dal C.N.C.U.

II CASO.it

nella seduta del 25 ottobre 2010 dopo aver esaminato

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

### FATTO

Dopo aver anticipatamente estinto un mutuo ipotecario agevolato, la ricorrente e il cointestatario contestavano via e-mail all'intermediario convenuto di avere corrisposto più interessi di quanto dovuto. In particolare, ritenevano che la proporzione contrattualmente fissata tra interessi a carico dell'ente finanziatore e interessi a debito della parte mutuataria (60% vs. 40%) non fosse stata rispettata e che se non avessero estinto il mutuo anticipatamente avrebbero *"pagato a rate 2.000,00 euro in meno che pagando cash"*. Invitavano pertanto l'intermediario ad effettuare le opportune verifiche e a riaccreditare *"al più presto ... la somma pagata in più ..."*.

Con lettera del 24.2.2010 l'intermediario respingeva la richiesta, facendo presente che *"in caso di estinzione anticipata di finanziamenti agevolati in base alla legge provinciale nr 21/92, il contributo in conto interessi cessa di essere corrisposto come previsto dall'art. 76 in quanto relativo ad interessi effettivamente pagati dal mutuatario"*.

Non ritenendosi soddisfatti, il 10.5.2010 gli interessati presentavano ricorso all'ABF, chiedendo la restituzione della differenza *"tra l'importo versato per l'estinzione anticipata del mutuo e l'importo che sarebbe stato pagato a scadenza naturale (€ 25.726,51 vs. 22.752,82) perché il contratto di mutuo non prevedeva alcuna penale in caso di estinzione anticipata dello stesso"*.

I ricorrenti specificavano di avere estinto il mutuo nel mese di dicembre 2009 (scadenza "naturale" dicembre 2014) e ribadivano che a loro parere *"il contratto non ... [era] stato correttamente applicato, avendo ... [essi] per anni pagato più interessi rispetto alla quota spettante all'ente pubblico. Probabilmente alla fine dei 15 anni di durata naturale si"*



sarebbero pareggiati i conti perché la Provincia continuava a pagare gli interessi mentre a ... [loro] sarebbero stati detratti” atteso che “dal 2009” sarebbero diventati “negativi” .

Allegavano in copia all’istanza, oltre alla corrispondenza già citata, un atto di rinegoziazione del mutuo datato 28.10.1999, con relativi piano di ammortamento e capitolato.

Il 25.6.2010, sono pervenute le controdeduzioni, con le quali l’intermediario ha fatto presente quanto segue: a) gli interessati in data 21.12.1998 avevano stipulato un finanziamento ipotecario per originari € 149.772,50 (L. 290.000.000); b) in data 28.10.1999 dal finanziamento iniziale era stato scorporato l’importo di € 56.061,40 “in relazione alla concessione di finanziamento pubblico ... a valere sulla legge provinciale n. 21 del 13.11.1992. Tale agevolazione prevedeva ... una contribuzione in conto interessi pari ad una percentuale fissata in 20,66% dell’importo totale delle rate”; c) l’erogazione dei relativi contributi era stata disposta per “quote variabili” determinate “per la prima semestralità con la modalità previste dal comma 4, lettera a), dell’art. 38 della LP 21/1992 e, per le successive, in modo da mantenere costante, nei singoli anni, l’incidenza percentuale del contributo sulla rata d’ammortamento semestrale complessiva determinata al momento della stipula del contratto”; d) in data 2.2.2005 gli interessati avevano estinto anticipatamente il finanziamento ordinario “originario”; e) il 4.1.2010, sempre su richiesta dei clienti, era stato estinto anche il finanziamento agevolato “e, conseguentemente l’ente pubblico .. [aveva] cessato di corrispondere i contributi in conto interessi in relazione alla norma dell’art. 76 comma 4 della citata L.P. 21/1992”.

Ciò premesso, l’intermediario ha chiesto al Collegio di respingere il ricorso.

Oltre alla documentazione già prodotta con il ricorso, sono allegati in copia alle controdeduzioni una stampa della Legge Provinciale 13.11.1992, n. 21, la richiesta di estinzione anticipata del finanziamento agevolato e la relativa quietanza.

## DIRITTO

Giova premettere che dalla quietanza allegata emerge che la quota di capitale residuo corrisposta all’atto dell’estinzione anticipata è stata pari a € 23.733,81 e non € 25.726,51 come indicato dalla ricorrente.

Ciò posto in linea di fatto, le questioni su cui il Collegio è chiamato a pronunciarsi sono essenzialmente due: la prima attiene alla corretta interpretazione ed applicazione del contratto di finanziamento intercorso inter partes; la seconda attiene alla corretta e leale esecuzione delle prestazioni anche accessorie cui l’intermediario era tenuto ex artt. 1175 e 1375 c.c. in riferimento al medesimo rapporto contrattuale.

La domanda della ricorrente infatti solleva entrambi i profili ancorché essa sembri focalizzare l’attenzione sul primo. Si deve tuttavia ricordare come in sede di ABF, così come in ogni altra sede di mediazione, le domande delle parti ricorrenti debbono essere intese in senso prettamente sostanziale, senza riguardo a formalismi processuali, cui, del resto, le parti che agiscono senza necessità di tecnico patrocinio, non potrebbero adeguarsi.

La prima questione è riassumibile nei seguenti termini. Non è dubbio che il contratto di mutuo cui fa riferimento la controversia era di tipo agevolato. Infatti la Provincia autonoma aveva disposto con proprio provvedimento legislativo una serie di agevolazioni che si sostanziano in un contributo pubblico al pagamento degli interessi dovuti dalla parte mutuataria. E’ pacifico che la ricorrente avesse diritto a tale agevolazione la quale infatti è stata regolarmente erogata. E’ altrettanto pacifico, se non del tutto ovvio, che in caso di



estinzione anticipata del mutuo il contributo pubblico essendo riferito alle singole rate, sarebbe cessato.

Giova anche ricordare come il contratto prevedesse e desse atto *“che ai sensi della L.P. 13 novembre 1992, n. 21 e delle norme di attuazione ..., il tasso di interesse di cui all’art. 4 del presente contratto viene abbattuto con contribuzione pubblica, la quale inizialmente corrisponde a 3,39 punti percentuali, pari al 60% del tasso di riferimento in vigore per il credito finanziario-edilizio del mese di ottobre 1999 (5,65%) come indicato dalla normativa provinciale di edilizia abitativa. ... l’erogazione dei relativi contributi è disposta per quote variabili direttamente dalla ... [banca] ed è determinata per la prima semestralità con le modalità previste dal comma 4 dell’art. 38 della L.P. 21/1992 e, per le successive, in modo da mantenere costante l’incidenza percentuale del contributo sulla rata d’ammortamento semestrale complessiva determinata al momento della stipulazione del contratto.”*

Al fine di adempiere a tale previsione la banca ha predisposto un piano di ammortamento in base al quale la quota di interessi a carico del mutuatario decresceva progressivamente sino a divenire addirittura negativa, mentre, parallelamente, la quota a carico dell’Ente pubblico si accresceva.

Non avendo le parti esplicitato le basi di calcolo di simile piano, il Collegio non è in grado di determinare se esso sia conforme o meno al contratto. Certamente il suo risultato finale corrisponde a quanto è previsto nel contratto stesso, posto che al momento terminale le quote si ripartiscono esattamente come previsto.

Tuttavia, è indubbio che in simile scenario l’estinzione anticipata, che era facoltà espressamente riservata ai mutuatari, alterava la proporzione stabilita contrattualmente. Ciò perché l’ente pubblico cessava, e non poteva non cessare, dall’erogare il suo contributo, ma ciò senza aver corrisposto per il periodo di legittima erogazione la quota prevista pari la 60% del tasso convenzionale, sebbene assai di meno, mentre avrebbe corrisposto assai di più nel periodo finale.

Sicuramente tale effetto non integra l’imposizione di una *penale in caso di estinzione anticipata* del mutuo, come suggerisce la ricorrente, tuttavia comporta un effetto penalizzante di cui la ricorrente stessa avrebbe dovuto essere avvertita.

La facoltà di chiedere l’estinzione anticipata del rapporto di mutuo, che era *ex contractu*, riconosciuta alla mutuataria ricorrente, deve inquadrarsi nella categoria dei diritti potestativi, ma ciò non toglie che l’esercizio di tale diritto dia origine ad una vicenda negoziale, la quale dunque richiama i doveri di protezione già inerenti al rapporto di finanziamento.

Sotto questo secondo profilo si deve rimarcare come l’effetto penalizzante di cui si è detto non discendeva direttamente dalla applicazione delle pattuizioni contrattuali, bensì dallo specifico piano di ammortamento adottato che distribuiva in modo diseguale il contributo pubblico in relazione al tempo. Ben si poteva quindi verificare un effetto sorpresa cui la cliente era particolarmente esposta non potendo facilmente presumersi che un normale cliente sia in grado di percepire *ex ante* un esito nascosto nelle pieghe del piano di ammortamento. Viene quindi a configurarsi una chiara situazione di dissimmetria informativa tra l’intermediario bancario ed il cliente.

Tale situazione richiama l’applicazione non solo delle disposizioni specifiche dettate dal TUB in materia di trasparenza delle condizioni contrattuali (artt. 115-120) che costituiscono la puntuale applicazione di un principio generale volto ad attenuare gli effetti delle dissimmetrie informative, ma anche degli obblighi di protezione derivanti dall’interpretazione costituzionalmente orientata degli artt. 1175 e 1375 c.c..

In tale contesto normativo si deve evidenziare che in nessun modo emerge dagli atti ed in particolare dalle controdeduzioni dell’intermediario che la ricorrente sia stata avvisata *ex*



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

ante dell'effetto penalizzante che la sua intenzione di estinguere anticipatamente il mutuo agevolato in corso, comportava.

Il mancato avviso ex ante si configura quindi come violazione degli obblighi di protezione gravanti sugli intermediari finanziari quando si delinei una così evidente situazione di dissimmetria informativa.

Nel caso concreto tale violazione ha comportato a carico della ricorrente una perdita pari alla differenza tra quanto essa ha effettivamente pagato per estinguere anticipatamente il rapporto di mutuo agevolato e quanto avrebbe pagato in totale alla naturale scadenza di detto rapporto. Tale somma coincide naturalmente con la differenza tra l'ammontare degli interessi effettivamente versati dall'ente agevolatore sino alla interruzione del rapporto di mutuo e la percentuale media degli stessi che tale ente si era accollato in riferimento alla intera durata del rapporto.

**P.Q.M.**

**Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso e dispone che l'intermediario restituisca alla ricorrente la somma di Euro 980,00.**

**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.**

**MICASO.it**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
ANTONIO GAMBARO