

IL COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

- | | |
|--|--|
| - Prof. Avv. Antonio Gambaro | Presidente |
| - Prof.ssa Antonella Sciarrone Alibrandi | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| - Prof. Avv. Emanuele Lucchini Guastalla | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| - Dott. Dario Purcaro | Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario (estensore) |
| - Avv. Franco Estrangeros | Membro designato da Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato. |

III CASO.it
nella seduta del 25 marzo 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

In data 5 giugno 2008 la società ricorrente stipulava un contratto di leasing con l'Intermediario avente ad oggetto l'utilizzazione di un immobile da ristrutturare entro un termine stabilito.

Con lettere del 25 marzo 2009 e del 16 aprile 2009 l'Intermediario comunicava all'utilizzatore di avere titolo per avvalersi della clausola risolutiva espressa, non avendo la società rispettato il termine, previsto contrattualmente come essenziale, per l'ultimazione dei lavori e consegna dell'immobile, e invitava la società, ove fosse interessata alla prosecuzione del rapporto, a prendere contatto con un proprio referente allo scopo dell'eventuale rinnovo dell'operazione sotto il profilo creditizio e finanziario, precisando che, nell'ipotesi di prosecuzione del contratto, lo *spread* avrebbe subito l'aumento di un punto rispetto alle condizioni precedenti e le modalità di calcolo degli oneri di prefinanziamento sarebbero state modificate da capitalizzate a fatturate trimestralmente, a partire dal 1 gennaio 2009.

La ricorrente, tramite legale di fiducia, in data 22 aprile 2009, riscontrava le lettere dell'Intermediario contestandone il contenuto, ritenuto infondato e pretestuoso, tendente unicamente a modificare le condizioni economiche del contratto in pregiudizio dell'utilizzatore. Precisava che il piano di ultimazione dei lavori era stato comunicato alla società concedente e puntualmente osservato, come risultava dall'ultimo pagamento del SAL da parte dell'Intermediario avvenuto addirittura successivamente alla comunicazione del 25 marzo 2009. Il legale chiedeva, quindi, riscontro scritto da parte dell'Intermediario



che considerasse chiuso il malinteso, augurandosi che si proseguisse in buona fede ad onorare gli impegni reciprocamente sottoscritti.

In mancanza di risposta l'Intermediario veniva sollecitato con lettera del 29 maggio 2009.

In data 10 giugno 2009 l'Intermediario comunicava alla ricorrente la sua proposta di modifica unilaterale del contratto consistente in un nuovo tasso leasing pari a 3,2432, con una base Euribor pari ad 1,2902, a decorrere dal 13 luglio 2009, motivandola con la variazione dei tassi di mercato che avevano determinato un aumento dei costi operativi per gli intermediari finanziari.

La proposta di modifica veniva contestata dal legale della società utilizzatrice con lettera del 18 giugno 2009 in base alla considerazione che l'art. 118 T.U.B. non si applica ai contratti che prevedono tassi di interessi indicizzati (ad esempio all'Euribor) la cui determinazione è sottratta alla volontà delle parti. Rilevava che gli artt. 7 e 9 delle condizioni generali e 9 e 12 delle condizioni particolari del contratto stipulato tra le parti, prevedono appunto l'indicizzazione del tasso leasing.

Replicava l'Intermediario sostenendo che la proposta di modifica non aveva nulla a che vedere con l'indicizzazione, perché era giustificata dalle mutate condizioni oggettive dell'approvvigionamento del denaro. Affermava, inoltre, che a causa del diminuito tasso d'interesse, lo *spread* pagato dall'utilizzatore, nonostante l'aumento del costo di approvvigionamento del denaro da parte del concedente, era sostanzialmente più vantaggioso dello *spread* precedente.

La società utilizzatrice insisteva nel rifiutare la modifica delle condizioni contrattuali proposte dall'Intermediario perché ritenute peggiorative per il suo cliente, dichiarando di voler mantenere le originarie condizioni contrattuali, ma vista la pervicacia dell'intermediario, si rivolgeva con ricorso a questo Arbitro esponendo la situazione e chiedendo di accertare la validità ed efficacia del contratto stipulato il 30 maggio 2008 e condannare l'intermediario al rimborso di tutte le spese legali e di quelle notarili pari ad euro 2.500,00.

DIRITTO

La controversia è sorta a causa della pretesa dell'Intermediario di modificare unilateralmente le condizioni del contratto di leasing - consistente in un nuovo tasso leasing pari a 3,2432 con una base Euribor pari a 1,2902 - motivata dalla variazione dei tassi di mercato e dal conseguente aumento dei costi operativi per gli intermediari finanziari.

La materia, regolata dall'art. 118 T.U.B., ha formato oggetto di pattuizioni specifiche tra le parti, contenute negli art. 7, 3° capoverso e art. 19 delle condizioni generali del contratto. L'art. 7 dispone che, nel caso in cui il canone non fosse assoggettato ad indicizzazione, sarà facoltà della concedente, da esercitarsi a suo insindacabile giudizio, di procedere ad un adeguamento dei corrispettivi indicati nelle condizioni particolari del contratto.

L'art. 19 CGC stabilisce che, qualora sussista un giustificato motivo, il concedente potrà modificare le condizioni di cui al contratto ai sensi dell'art. 118 del d.lgs. n.385/93 (T.U.B.).

Tra le due norme sopra citate non sussiste una assoluta incompatibilità perché, mentre la previsione contrattuale della indicizzazione del canone esclude la facoltà dell'intermediario di modificarlo unilateralmente ai sensi dell'art. 118 T.U.B., l'ipotesi della sopravvenienza di un giustificato motivo può legittimare una modifica unilaterale delle condizioni contrattuali diverse dagli interessi. Per esempio, un giustificato motivo può riguardare una modifica peggiorativa delle condizioni patrimoniali dell'utilizzatore o l'intervento del fatto di terzi



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

successivo al contratto, che determini un incremento del costo di acquisto del bene concesso in leasing.

Nel caso in esame la modifica proposta dall'Intermediario consiste in un **“nuovo tasso di leasing... con base Euribor....., in considerazione della variazione dei tassi di mercato che ha determinato un aumento dei costi operativi per gli intermediari finanziari”**. In sostanza l'Intermediario propone la modifica degli interessi già automaticamente modificati per effetto della indicizzazione prevista contrattualmente, ponendosi in contrasto con l'art. 118 T.U.B. secondo l'interpretazione che di tale articolo ha dato il Ministero dello Sviluppo Economico con nota del 21 febbraio 2007, prot. n. 0005574.

In altri termini, una clausola inserita nel contratto, che preveda l'indicizzazione degli interessi in base a parametri prestabiliti (nella specie Euribor), la cui determinazione è sottratta alla volontà delle parti, può determinare variazioni del tasso di interesse legittime perché non comportano una modifica delle condizioni del contratto ai sensi dell'art. 118 T.U.B., ma non consente all'Intermediario di apportare unilateralmente una ulteriore modifica degli interessi a carico dell'utilizzatore.

Lo stesso art. 7 delle C.G.C. prevede la facoltà dell'Intermediario di modificare unilateralmente le condizioni del contratto a condizione che il canone non sia assoggettato ad indicizzazione.

Per le ragioni spiegate il ricorso deve essere accolto per la parte considerata.

Non può, invece, essere accolto il ricorso per la parte in cui la ricorrente chiede il rimborso delle spese legali, perché non ne è stata provata l'entità.

Per quanto riguarda le spese notarili occorse per la permuta di una porzione di immobile che secondo la ricorrente sarebbe stata necessaria per un corretto accatastamento dell'immobile concesso in leasing, esse debbono essere considerate inerenti al costo di acquisto dell'immobile stesso e quindi comprese nelle spese poste contrattualmente a carico dell'utilizzatore.

P. Q. M.

il Collegio accoglie parzialmente il ricorso e dichiara inefficaci le modifiche unilaterali del contratto proposte dall'intermediario.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
ANTONIO GAMBARO