

Collegio di Milano

composto dai signori:

- Prof.ssa Antonella Maria Sciarrone Alibrandi Presidente (Estensore)
- Prof. Avv. Emanuele Cesare Lucchini Guastalla Membro designato dalla Banca d'Italia
- Avv. Maria Elisabetta Contino Membro designato dalla Banca d'Italia

- Dott. Dario Purcaro Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario

- Avv. Franco Estrangeros Membro designato da Confindustria di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato

nella seduta del 20 gennaio 2011 dopo aver esaminato

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

FATTO

Con ricorso del 14 giugno 2010, la società ricorrente esponeva quanto segue.

La controversia trae origine da un finanziamento fondiario stipulato con la banca resistente per la costruzione di alcune unità immobiliari in località balneare. L'ultima *tranche* del finanziamento avrebbe dovuto erogarsi insieme al frazionamento dell'ipoteca. Nel 2007 si avviavano le pratiche necessarie al frazionamento; agli inizi del 2008 era ancora in corso la raccolta della documentazione necessaria. Così, abbisognando la ricorrente di liquidità, invece dell'ultima *tranche* del finanziamento fondiario, la resistente le concedeva una linea di credito: prevedendosi interessi a un saggio maggiore di quello convenuto per il finanziamento fondiario.

Per disfunzioni organizzative della resistente l'atto di frazionamento si perfezionava solo il 17 novembre 2009. E solo in tale data era erogata l'ultima *tranche* del finanziamento fondiario.

A causa di tale ritardo nel frazionamento, la ricorrente viene a lamentare di aver subito vari danni.

Anzitutto, che gli sono stati applicati interessi maggiori di quelli che avrebbe dovuto corrispondere se, avvenuto il frazionamento, fosse stata erogata l'ultima frazione di mutuo: differenza che quantifica in euro 17.360,35.

Si duole poi che, venuti a scadere nel corso del 2009 vari preliminari di vendita di alcune unità immobiliari, i promissari compratori si sono rifiutati di eseguirli proprio perché il frazionamento non era ancora avvenuto e ad oggi sono in corso trattative per giungere alla



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

conclusione dei relativi definitivi: sì che la ricorrente non ha ancora potuto riscuotere i relativi prezzi, con danno per il ritardo che stima in euro 31.678,80 per «rivalutazione e interessi» su dette somme.

Lamenta ancora che altre unità immobiliari, ciascuna gravata d'ipoteca per l'intero importo finanziato, non si era riusciti neppure a prometterle in vendita e infine che, per effetto di ciò come pure delle mancate somme incassate per i preliminari già conclusi ma non ancora eseguiti, la sua situazione patrimoniale si era deteriorata al segno che, nel marzo 2010, aveva dovuto ricorrere alla «sospensione dei debiti» di cui all'«Avviso comune» posto in essere il 3 agosto 2009 dall'ABI e da altre Associazioni dell'Osservatorio banche-Imprese e un altro intermediario aveva rifiutato di concederle credito. Tali pregiudizi «patrimoniali e non» la ricorrente quantifica in euro 30.000.

Proposti più reclami, l'ultimo dei quali il 20 ottobre 2009, non soddisfatto della risposta, la ricorrente ha chiesto a questo Arbitro di condannare la resistente al risarcimento dei danni indicati.

Quest'ultima presentava controdeduzioni il 6 settembre 2010.

Con queste, teneva «in primo luogo [a] segnalare ... come fosse già noto all[la] società ricorrente all'atto della presentazione del ricorso ... l'intendimento della banca di accogliere ... la richiesta restitutiva ... di € 17.360,35» «in quanto anticipato in occasione dei costanti contatti intrattenuti con la Filiale ... e poi comunicata formalmente a mezzo posta elettronica in data 14.6.2010». «Disponibilità» che «conferma[va]... conche ... ciò valga ad integrale definizione della pendenza».

Quanto agli «ulteriori risarcimenti» richiesti dal ricorrente - quello per ritardo negli incassi dei prezzi delle vendite oggetto di preliminari pendenti, quello per mancata conclusione di altri preliminari e quello «non patrimoniale» - il resistente «esprime[va] ... opposizione» basata su due ragioni comuni a tutte tali pretese e su alcune riferite solo alla prima.

La prima ragione addotta contro l'accogliibilità di tutte dette pretese risarcitorie è che «il ritardo inizialmente verificatosi nel perfezionamento [del frazionamento] deriv[ò] dalla mancata formalizzazione della delibera comunale di approvazione di variante edilizia per le modifiche migliorative».

La seconda ragione comune è che «nessuna documentazione» è offerta a prova dei danni in discorso. In particolare, con specifico riguardo alla richiesta di euro 31.678,80, la resistente osserva «che nessuna documentazione risulta ... prodotta ... al fine di ... verificare ... i criteri che condurrebbero ... a definire» nella detta somma il risarcimento dovutole per non aver ancora incassato i prezzi dei preliminari ancora pendenti: «non venendo nemmeno ... precisata l'entità degli introiti che la Società asserisce siano stati ritardati».

Sempre con specifico riguardo alla detta richiesta risarcitoria, poi, osservava la resistente che, da un lato, la ricorrente non «offr[è] alcun supporto probatorio» già all'affermazione che «i promessi acquirenti ... oppo[ngono] ... perplessità che ... trova[no] presupposto nel protrarsi dei tempi dell'operazione»; dall'altro, che «la stessa ricorrente precisava in ricorso che era in corso il perfezionamento delle promesse vendite dei lotti frazionati».

Per le riferite ragioni la resistente concludeva per il rigetto delle richieste della ricorrente.

Considerato il procedimento maturo per la decisione questo Collegio lo ha esaminato nella riunione del 20 gennaio 2011.

DIRITTO

Va in primo luogo precisato che è fuori di questione che vi sia stato un ritardo nel perfezionamento del frazionamento rispetto a quanto prescritto dalla legge: l'art. 39, comma 6-bis, T.U.B. fissando in novanta/centoventi giorni dalla richiesta di frazionamento



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

il tempo entro cui questo deve avvenire. E nella specie le operazioni necessarie al frazionamento si erano avviate già nel 2007 per concludersi però soltanto sul finire del 2009. Piuttosto, allora, è bene rimarcare subito la lunghezza del ritardo.

Va poi chiarito che i danni di cui la ricorrente chiede di essere risarcita sono tutti collocati in un periodo che parte dagli inizi del 2009: anche il danno per gli interessi pagati sul fido concesso al posto dell'ultima *tranche* del credito fondiario ha riguardo agli interessi applicati da gennaio 2009: come risulta dagli estratti conto e dai calcoli forniti dal resistente, che la resistente mai contesta, anzi riconosce (docc. 21, A-Z e 22 del ricorso; doc. 1 delle controdeduzioni).

Perciò, non può avere alcun rilievo se la causa «iniziale» del ritardo nel frazionamento dell'ipoteca, richiesto già nel 2007, sia stata l'attesa dell'approvazione del comune di «variante edilizia». Tale pendenza, infatti, potrebbe essere stata soltanto la causa «iniziale», come riconosce la resistente. E tale causa si esaurì - è ragionevole affermare - il 17 ottobre 2008: infatti, negli scambi di missive tra ricorrente e resistente è a tale precisa data che si fa risalire l'approvazione comunale (docc. 12, 14 del ricorso); d'altro canto, che questa sia stata deliberata in detto tempo è confermato dal fatto che dal dicembre 2008 almeno la resistente è tornata a richiedere alla ricorrente documentazione per il perfezionamento dell'operazione (doc. 10 del ricorso).

D'altra parte, la resistente non nega che dal tempo dell'approvazione comunale il lungo ritardo sia dipeso da sue disfunzioni organizzative: secondo quanto lamentato dalla ricorrente.

Pertanto, è certo da risarcirsi il danno pari a euro 17.360,35, quale maggior importo applicato alla resistente per interessi rispetto a quello che le sarebbe stato applicato se fosse stata erogata l'ultima frazione di mutuo.

Non sufficientemente precisata e provata, invece, effettivamente risulta la richiesta di risarcimento del danno derivante dal ritardo nell'incasso dei prezzi delle vendite non ancora eseguite e già oggetto di preliminari. Se è ragionevole pensare che i relativi contratti definitivi non siano stati conclusi nelle more del frazionamento anche (se non solo) a causa di ciò, non sarebbe comunque possibile inferire con certezza quali somme in conseguenza non furono incassate dalla ricorrente e del cui ritardo essa si duole: e dunque a quanto ammonti il danno per tale ritardo. Infatti, la ricorrente non fornisce prova né di quanti preliminari furono conclusi, né dei prezzi delle vendite in essi convenuti: come pure avrebbe potuto e dovuto fare (art. 2697 c.c.) tra la gran copia di documentazione offerta. D'altra parte, è ragionevole pensare che qualche prova (o inizio di prova) documentale si sarebbe pure potuta produrre della mancata esecuzione dei preliminari: essendo difficile pensare che tanto i rifiuti di tutti i promissari compratori quanto le trattative in corso per addivenire alla stipula dei definitivi, rispettivamente, siano avvenuti e si stiano per intero svolgendo soltanto oralmente.

Può presumersi, invece, che il ritardo nel frazionamento abbia determinato, se non altro come concausa, la perdita di *chance* di vendite di altre unità immobiliari rispetto a quelle già oggetto di preliminari: notorio essendo che il mancato frazionamento dell'ipoteca è fattore dissuasivo dalla compera dell'immobile ipotecato. E può pure presumersi che anche tali perdute *chance* abbiano concorso a causare la successiva difficoltà finanziaria della ricorrente: che poi l'ha spinta al ricorso alla «sospensione dei debiti», come richiesta per essa dall'ABI (doc. 25 del ricorso); sì che risulta provato anche il danno alla reputazione, la difficoltà essendo emersa nel *milieu* della ricorrente. E le perdute *chance* di vendita come il danno all'immagine, dati gli importi finanziati, la destinazione delle unità immobiliari e il lungo periodo di ritardo nel frazionamento, questo Collegio ritiene di quantificare equitativamente in euro 20.000.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controverse

P.Q.M.

Decisione N. 781 del 13 aprile 2011

Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso e dispone che l'intermediario corrisponda alla ricorrente, oltre alla somma di € 17.360,35 quali maggiori interessi applicati, la somma di € 20.000,00 come equitativamente determinata.

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 alla ricorrente la somma di € 20,00, quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da

ANTONELLA MARIA SCIARRONE ALIBRANI

IL CASO.it