

**Mutuo – estinzione anticipata – piano di ammortamento – difformità dalla previsioni contrattuali – riduzione del debito residuo – fattispecie (d.lgs. n. 385/1993, art. 38)**

***A fronte del ritardo nella decorrenza del piano di ammortamento di un mutuo fondiario contrattualmente prevista e delle richieste restitutorie del cliente per la maggior quota di interessi corrisposta, determina la cessazione della materia del contendere la riduzione volontaria, da parte dell'intermediario, del debito residuo.(MDC)***

### **FATTO E DIRITTO**

Il ricorrente - che si difende senza l'assistenza di un difensore – riferisce di aver stipulato, in data 6 aprile 2006, con la banca odiernamente convenuta, un mutuo fondiario a tasso variabile “a Stato avanzamento lavori” per un valore complessivo di Euro 70.000,00. Il predetto mutuo era garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile da ristrutturare, concesso in garanzia dal di lui padre quale terzo datore di ipoteca.

L'importo richiesto a mutuo ammontava a complessivi € 70.000,00 di cui € 50.000,00 venivano erogati in sede di stipula come capitale iniziale per i predetti lavori di ristrutturazione. La restante somma, pari ad Euro 20.000,00, sarebbe stata erogata in tranches successive, a stato avanzamento lavori, previa richiesta del mutuatario, entro e non oltre 18 mesi dalla data di stipula del contratto di mutuo.

Deduce, poi, che, “per eventi interni alla famiglia”, si procedeva al completamento dell'abitazione senza, tuttavia, richiedere all'istituto di credito la restante tranche di € 20.000. Determinatosi ad estinguere il mutuo in via anticipata, l'odierno ricorrente scopriva, tuttavia, che dal piano di ammortamento inviatogli dalla stessa Banca il periodo di preammortamento anziché essere di 18 mesi come indicato nell'atto notarile era diventato di 45 mesi. Dunque, il mutuo era andato in ammortamento dopo più di tre anni e mezzo. Con numerose richieste inoltrate alla controparte e rimaste prive di riscontro, invitava la Banca a correggere l'errore. Precisa, infine, di avere avuto un colloquio telefonico con un responsabile dell'ufficio clienti che ammettendo l'accaduto gli comunicava che la banca avrebbe dovuto procedere al rimborso della somma di 800 euro, previo versamento da parte dell'istante di € 4.700.

Rimasto, quindi, insoddisfatto dagli esiti della fase prodromica al presente ricorso si rivolge all'Arbitro per ottenere la tutela delle proprie ragioni.

L'intermediario ricostruisce, innanzitutto, i fatti di causa precisando quanto segue.

In data 2 febbraio 2010, il ricorrente ed il di lui padre stipulavano un contratto di mutuo a tasso variabile “costruzioni più tranches”, per un valore complessivo di Euro 70.000,00. Ai sensi dell'art. 1 del contratto di mutuo la prima porzione della predetta somma, pari ad Euro 50.000,00, veniva erogata in sede di stipula come capitale iniziale per lavori di ristrutturazione. La restante somma, pari ad Euro 20.000,00, sarebbe stata erogata in tranches successive, a stato avanzamento lavori, previa richiesta del cliente, entro e non oltre 18 mesi dalla data di stipula del contratto in oggetto.

Pertanto, l'erogazione totale e la messa in ammortamento del mutuo sarebbe dovuta avvenire entro 18 mesi; tuttavia, per un disguido tecnico, la Banca faceva decorrere il piano di ammortamento del capitale dal 1° marzo 2010, ossia dopo 45 rate di preammortamento. In data 24 luglio 2019 perveniva una lettera di reclamo da parte del ricorrente, con la quale veniva richiesto il conteggio estintivo ed altresì di rivedere "il piano di ammortamento facendolo decorrere dal 18 mese dalla data della stipula". Il cliente chiedeva, pertanto, chiarimenti in merito a tale operazione.

La banca replicava, in prima battuta con nota del 31 luglio 2019, tramite il proprio servizio clienti, comunicando la giusta procedura per la richiesta del conteggio estintivo e relativamente alla sistemazione del piano di ammortamento, dopo diversa corrispondenza e diversi tentativi falliti di mettersi in contatto telefonicamente con il ricorrente, in data 12 settembre 2019, il servizio clienti della resistente comunicava l'importo della quota capitale necessaria per la sistemazione del piano di ammortamento.

Nel merito, la resistente allega una tabella che compara il piano di ammortamento applicato al cliente con preammortamento fino alla rata n.46 ed il piano di ammortamento simulato che avrebbe dovuto essere applicato al cliente con preammortamento, così come contrattualmente previsto, fino alla rata n. 18.

Deduce, quindi, che da tale comparazione emerge come il ricorrente, avendo avuto un preammortamento più lungo di quanto contrattualmente previsto, ha pagato per tutta la durata dello stesso rate di importo inferiore poiché composte da sola quota interessi.

Infatti, il cliente ha iniziato a pagare anche la quota capitale solo nel momento in cui il preammortamento si è concluso ed è partito il piano di ammortamento ovvero dalla rata n. 46.

Dunque: da contratto il cliente avrebbe dovuto avere un preammortamento di sole 18 rate, e conseguentemente, iniziare a pagare anche la quota capitale solo a partire dalla rata n. 19; invece, avendo applicato un preammortamento più lungo, il mutuatario ha "beneficiato" di un esborso significativamente inferiore rispetto a quello che avrebbe dovuto sostenere se il piano avesse seguito l'andamento contrattualmente pattuito. Dal momento che il rimborso del capitale inizia con l'avvio del piano di ammortamento e per tutto il preammortamento la rata è composta solo da quota interessi, il cliente – in questo caso ha pagato una rata più bassa per un periodo maggiore rispetto a quanto sarebbe dovuto avvenire. Ed infatti, dalla rata n.19 alla rata n. 45, periodo in cui il rapporto non sarebbe dovuto essere in preammortamento ma in ammortamento, il cliente ha ottenuto il beneficio di una minor importo della rata pari alla quota capitale di circa euro 133,00/137,00 cad. Logica conseguenza è che, se il rapporto fosse andato in ammortamento alla rata n. 19, il cliente ad oggi avrebbe restituito alla banca una quota maggiore di capitale; invece, avendo iniziato a rimborsare il capitale solo dalla rata n. 46 (ben 27 rate dopo) ad oggi rata di marzo 2020- il cliente risulta aver rimborsato alla banca molto meno rispetto a quanto avrebbe dovuto secondo l'andamento contrattualmente previsto. La differenza tra il capitale che il cliente ha effettivamente rimborsato fino a marzo 2020 e quanto, invece, avrebbe dovuto rimborsare se l'ammortamento fosse iniziato alle 19° rata è pari a Euro 5.749,88

In relazione alla richiesta restitutoria avanzata dal cliente dell'importo di Euro "5.154,01" versato dallo stesso nel periodo dal primo dicembre 2007 al primo febbraio 2010, la convenuta evidenzia come tale somma sia stata corrisposta dal mutuatario a titolo di quota di soli interessi maggiorata di alcuni oneri periodici previsti contrattualmente.

Tanto premesso, in ossequio allo spirito conciliativo che caratterizza la procedura dinnanzi all'Arbitro Bancario Finanziario la resistente dichiara – senza che ciò possa comportare ammissione di responsabilità - di avere provveduto, con comunicazione del 19 marzo 2020

a sistemare il piano di ammortamento come se lo stesso fosse partito in corrispondenza della rata n. 19 abbuonando, altresì, la somma che avrebbe dovuto corrispondere il cliente (€ 5.749,88) oltre al rimborso di Euro 20,00, per le spese di procedimento ABF.

A tal fine, significa, che le operazioni effettuate sul piano sono state le seguenti:

1. riduzione del piano di 27 rate, riduzione pari al periodo in più di preammortamento applicato al cliente, ovvero dalla n. 19 alla n. 45;
2. inserimento, sotto la voce di “anticipo di capitale”, della differenza di capitale non versata dal cliente per il tardivo avvio del piano (ma abbuonata dalla banca in quanto necessaria per passare dal piano “A” a piano “B”;
3. conguaglio, in corrispondenza della rata n. 122, della quota interessi corrisposta in più dal cliente (portati a deconto del capitale insieme agli euro 20,00 di spese di procedura (rata n. 122 - € 901,60).

Conclude chiedendo al Collegio di dichiarare cessata la materia del contendere ovvero di respingere il ricorso

Parte ricorrente in sede di replica, pur prendendo atto degli aggiustamenti al piano di ammortamento posti in essere dall'intermediario, insiste per ottenere una pronuncia nel merito da parte dell'arbitro. Deduce, a tal proposito, di avere cercato invano, e per più di un anno e mezzo, di ottenere la rettifica del piano di ammortamento da parte della banca.

Questo Arbitro osserva che le doglianze rappresentate dal ricorrente sembrano riguardare la condotta dell'intermediario resistente, il quale avrebbe ritardato il passaggio dalla fase di preammortamento a quella di ammortamento con asserite conseguenze pregiudizievoli in capo al ricorrente.

Nel merito, si osserva – innanzitutto - che il mutuo oggetto del presente procedimento risulta stipulato in data 6 aprile 2006 e rientra nella disciplina di cui all'art. 38 TUB.

Non può revocarsi in dubbio, sulla base del dato contrattuale, che l'erogazione totale della somma e la messa in ammortamento del mutuo avrebbe dovuto avvenire entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto. La stessa convenuta ammette che “per un disguido tecnico” ha fatto decorrere il piano di ammortamento del capitale a partire dal 1° marzo 2010 , ossia dopo 45 rate di preammortamento.

Il ricorrente, da parte sua, dichiara di essere riuscito a terminare i lavori di ristrutturazione e di non avere richiesto l'ultima tranche di € 20.000.

Oggetto di doglianza è, quindi, la violazione delle regole contrattuali da parte della banca che in maniera del tutto arbitraria avrebbe protratto il periodo di preammortamento del mutuo con i relativi interessi (quantificati, in sede di ricorso in € 5.154,01circa) a carico del ricorrente.

Per effetto del prolungamento del periodo di preammortamento; il ricorrente, da un lato, ha certamente pagato più interessi, perché – suo malgrado – si è accresciuto il tempo in cui ha avuto la disponibilità del capitale. In conclusione, se il finanziamento fosse stato tempestivamente posto in ammortamento, il mutuatario avrebbe dovuto corrispondere a partire dal 19° mese una rata più onerosa, perché composta anche della quota capitale; il maggior onere sarebbe stato parzialmente compensato dalla minore entità di interessi dovuti mese per mese, in conseguenza della riduzione del debito residuo.

Secondo le elaborazioni effettuate dall'intermediario e pure confermate dalle verifiche eseguite da questo Arbitro, il maggior onere che avrebbe dovuto sostenere il ricorrente dal 19 ° al 46° mese di ammortamento è quantificabile in € 4.861,01: in particolare, a fronte di € 5.749,88 per versamenti in conto capitale, avrebbe beneficiato di minori interessi per € 888,87. Si giustifica così la richiesta di € 4.700 ca. a suo tempo formulata al ricorrente in

esito alla prima contestazione del ritardo nella messa in ammortamento, fermo restando che quel pagamento avrebbe dovuto determinare una riduzione del capitale dovuto per l'estinzione anticipata di oltre € 5.500.

In esito al ricorso, l'intermediario, secondo quanto qui comunicato, ha provveduto agli aggiustamenti del piano di ammortamento, con la riduzione del debito residuo di € 5.749,88 come se il piano di ammortamento fosse regolarmente partito al 19° mese e il cliente avesse effettuato i relativi pagamenti comprensivi anche delle quote capitali. Ha operato però senza chiedere al ricorrente la differenza rispetto ai pagamenti effettivamente sostenuti, ammontante a € 4.861,01; ha pure riconosciuto, a fini transattivi la somma di € 20,00 a titolo di rimborso del contributo per il procedimento dinanzi all'Arbitro Bancario Finanziario.

Tali circostanze determinano la cessazione della materia del contendere, respinta ogni altra domanda di parte ricorrente, evidentemente non accoglibile.

**P.Q.M.**

**Il Collegio, respinta ogni altra domanda, dichiara la cessazione della materia del contendere.**