

Controllo delle disposizioni dell'impresa generale su un conto di costruzione

Oggetto: **Altri crediti** Numero del caso: **2018/11**

Il reclamante, un committente che aveva stipulato con un'impresa generale («IG») un contratto per la costruzione di una casa unifamiliare, aveva ottenuto il finanziamento del proprio progetto dalla sua banca. Il contratto d'impresa generale prevedeva che il pagamento dei costi di costruzione andava effettuato in diverse rate, a dipendenza dell'avanzamento dei lavori, sul conto che l'IG deteneva presso un'altra banca. La banca del committente aveva chiesto alla banca dell'IG di confermarle ch'essa avrebbe verificato che i fondi venissero utilizzati conformemente al contratto. Quest'ultima le aveva quindi rilasciato la conferma richiesta, all'attenzione del committente. In seguito, prima che la casa fosse ultimata, l'IG ha fatto fallimento, lasciando impagate diverse fatture. Il committente è quindi stato costretto a pagare una seconda volta le prestazioni di alcuni artigiani, subendo inoltre altri danni a causa del ritardo dei lavori. Il committente ne ha preteso il risarcimento dalla banca dell'IG, sostenendo che essa aveva palesemente violato gli obblighi derivanti dalla conferma di cui sopra. La banca si è tuttavia opposta. Nell'ambito della procedura di mediazione dell'Ombudsman è stato infine trovato un compromesso.

Nel caso in esame, a differenza del caso 2018/10, la banca dell'IG aveva rilasciato a favore della banca che gestiva il credito di costruzione una conferma sull'impiego dei fondi all'attenzione del committente. In essa, la banca attestava, per conto dell'IG, che i fondi accreditati dal committente sul conto intestato all'IG sarebbero stati impiegati unicamente per coprire i costi del progetto edilizio, a dipendenza dell'avanzamento dei lavori. Poiché il committente e la banca dell'IG non avevano trovato un accordo concernente la sua pretesa di risarcimento, l'Ombudsman doveva chiarire quali obblighi derivavano da questa conferma e se essi erano stati osservati.

Dinanzi all'Ombudsman, la banca ha sostenuto che in base alla sua conferma era unicamente tenuta a verificare la plausibilità dei pagamenti, ovvero di constatare l'esistenza di un nesso fra la retribuzione e l'attività edile, rispettivamente l'avanzamento dei lavori. A suo avviso, non rientrava invece nelle sue responsabilità verificare se le singole fatture fossero giustificate. Non solo non era mai stato stipulato alcun contratto di amministrazione fiduciaria fra lei e la banca erogante il credito di costruzione, rispettivamente il committente. Non era neppure stato pattuito alcun onorario per il controllo delle fatture, le quali venivano controllate in dettaglio e vistate dall'IG. Il consulente bancario si era informato regolarmente sull'avanzamento dei lavori, aveva verificato la plausibilità delle fatture vistate e aveva autorizzato i relativi ordini di pagamento.

L'Ombudsman comprendeva, nel complesso, gli argomenti della banca. Tuttavia, secondo il committente, la banca aveva autorizzato il pagamento di fatture che palesemente non concernevano per niente o solo in parte il suo immobile, il quale faceva parte di un grande lotto. Inoltre, a suo dire, l'IG avrebbe addebitato sul conto di costruzione degli onorari che superavano di oltre il 50% quelli concordati. Molti di questi onorari sarebbero inoltre stati addebitati poco prima del fallimento dell'IG, quando alcune fatture degli artigiani erano già scadute. Su richiesta dell'Ombudsman, la banca si è detta disposta a ricontrollare gli addebiti contestati, che il committente avrebbe però dovuto

segnalarle chiaramente, e a decidere su questa base se accogliere le sue richieste. Il committente ha quindi trasmesso all'Ombudsman la documentazione rilevante, che è stata poi inoltrata alla banca.

Con grande sorpresa dell'Ombudsman, la banca si è in seguito rivolta ad un avvocato esterno. A suo avviso, un eventuale obbligo di risarcimento le sarebbe stato imputabile unicamente nei confronti della banca che aveva erogato il credito di costruzione, qualora quest'ultima avesse subito delle perdite dovute all'iscrizione di ipoteche degli artigiani e imprenditori. Questo tuttavia non sarebbe stato il caso nella situazione in esame e le fatture esibite dal committente sarebbero state estrapolate dal loro contesto. La banca sarebbe quindi stata legittimata ad addebitare, sul conto predisposto dall'IG per il committente, le fatture concernenti il lotto, anche se queste non concernevano concretamente l'immobile di quest'ultimo. Infine, essa ha giustificato l'importo degli onorari addebitati, ritenuti eccessivi dal committente, con i diritti agli utili, che - secondo lei - l'IG poteva ovviamente prelevare da questo conto.

L'Ombudsman ha ricordato senza mezzi termini alla banca che nell'ambito della procedura di mediazione essa aveva fatto determinate promesse, alle quali era vincolata secondo il principio della buona fede, e che le sue nuove argomentazioni, a suo avviso insostenibili, contraddicevano quanto promesso. Secondo l'Ombudsman, nell'ambito della verifica di plausibilità relativa alla conferma dell'impiego dei fondi, al committente spettava il diritto che sul conto per lui predisposto venissero addebitate unicamente le fatture concernenti il suo immobile. Inoltre, l'IG non poteva prelevare utili prima di aver fatto sì che le fatture degli artigiani erano state saldate. Anche questo tipo di verifica doveva far parte della verifica di plausibilità. L'Ombudsman è infine riuscito a convincere la banca dell'opportunità di andare incontro alle richieste del committente, di modo che il caso ha potuto essere risolto consensualmente.