

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

Oggetto: **Altri crediti** Numero del caso: **2018/10**

Il reclamante aveva stipulato con un'impresa generale (di seguito: IG) la costruzione di una casa unifamiliare. Il contratto prevedeva l'apertura, da parte dell'IG, di un conto di costruzione, intestato a suo nome, con una rubrica chiamata come il progetto edile. Il reclamante vi aveva versato ratealmente l'importo pattuito per la costruzione. Per finire, la casa non è stata ultimata e l'IG ha fatto fallimento, con conseguenti danni ingenti per il reclamante. Quest'ultimo ne ha preteso il risarcimento dalla banca, ritenendola responsabile di non aver verificato l'impiego del denaro da lui versato sul conto in questione. La banca si è opposta sostenendo di non aver assunto alcun obbligo in tal senso nei confronti del reclamante. Pertanto, quest'ultimo si è rivolto all'Ombudsman, trovando infine le risposte che cercava.

Il contratto stipulato dal reclamante con l'IG per la costruzione della sua casa unifamiliare stabiliva l'obbligo di quest'ultima di impiegare le somme di denaro versate sul conto di costruzione unicamente per la realizzazione dell'immobile. A tal fine, l'IG doveva inviare alla banca un elenco degli artigiani impiegati nei lavori. Dopo aver constatato che il denaro non era stato impiegato come convenuto, il reclamante ha denunciato l'IG. Nel corso del procedimento penale, è emerso che quest'ultima, una volta ricevuto il denaro sul conto di costruzione, lo aveva trasferito sul suo conto corrente, impiegandolo per altri scopi. Il reclamante si è perciò ritrovato in una situazione molto scomoda che gli ha causato ingenti difficoltà finanziarie. Egli ha dovuto occuparsi personalmente dell'ultimazione del suo immobile ed ha dovuto pagare una seconda volta le prestazioni per le quali aveva già versato il denaro sul conto di costruzione intestato a nome dell'IG. Secondo il reclamante, la banca avrebbe dovuto controllare le disposizioni sul conto di costruzione e impedire che il denaro venisse impiegato in modo ad altri scopi che quelli concordati. Pertanto, egli ha chiesto alla banca un risarcimento sostanziale dei danni, non potendo recuperare il denaro dall'IG, che era fallito.

La banca sosteneva tuttavia di non avere nessun rapporto contrattuale con il reclamante e di non avergli rilasciato nessuna conferma relativa all'impiego del denaro. Essa negava di esser stata a conoscenza del contenuto del contratto concluso tra il reclamante e l'IG e considerava che quest'ultima poteva disporre liberamente della rubrica del conto, indipendentemente dal nome di tale rubrica. Secondo la banca, essa avrebbe dovuto procedere a controlli solo se essi fossero stati concordati con il reclamante e solo dietro compenso o qualora essa avesse assicurato il finanziamento dell'immobile. Tuttavia, nessuna di queste condizioni era adempiuta nel caso di specie.

Il reclamante, essendo d'avviso diverso, si è informato sulla possibilità di procedere ulteriormente nei confronti della banca. Dinanzi all'Ombudsman, egli ha sostenuto per la prima volta che inizialmente un impiegato della banca gli aveva garantito al telefono che quest'ultima avrebbe ricevuto dall'IG l'elenco degli artigiani e che avrebbe controllato gli addebiti sul conto di costruzione. Il reclamante ricordava unicamente la data approssimativa del colloquio telefonico avuto, ma non il nome del collaboratore della banca. Era comunque chiaro che il reclamante non aveva avuto ulteriori contatti con la banca e che con essa non aveva scambiato nessuna corrispondenza a proposito del conto di costruzione. Il reclamante rimproverava inoltre alla banca di aver aperto il conto di costruzione unicamente sulla base di un ordine verbale. L'unico documento scritto in merito era in effetti un formulario A in cui l'IG, in veste di titolare del conto, confermava di essere l'unico avente diritto

economico sugli averi patrimoniali.

L'Ombudsman ha deplorato la difficile situazione in cui il reclamante si è ritrovato a causa dell'IG. Tuttavia, a suo avviso, non esiste alcuna norma di legge o regolamentare che vieti ad una banca, nell'ambito di un relazione d'affari esistente, di accettare un ordine verbale di apertura di un sottoconto e di richiedere a tal fine solo il formulario A. Secondo l'esperienza dell'Ombudsman è inoltre prassi delle banche controllare gli ordini concernenti un conto di costruzione solo se ciò è stato espressamente pattuito con il committente e se è stato concordato un compenso oppure la banca assicura il finanziamento del progetto edilizio. Questa prassi è motivata dal fatto che questo tipo di verifica comporta per la banca degli oneri e dei rischi supplementari.

Nel caso in esame, il reclamante avrebbe dovuto dimostrare che la banca si era assunta questo obbligo nei suoi confronti a titolo gratuito. Il contratto fra il reclamante e l'IG, di cui la banca non era parte, non lasciava intendere nessun impegno del genere. Né lui, né il suo avvocato, avevano fino ad allora sostenuto il fatto che un impiegato della banca gli avesse garantito telefonicamente che la banca avrebbe controllato le operazioni addebitate al conto. Poiché la banca non ha preso posizione, l'Ombudsman non si è potuto esprimere in via definitiva. Egli ha quindi informato il reclamante della necessità di far valere questa tesi presso la banca, facendogli presente che difficilmente la sua pretesa di risarcimento potrebbe avere successo se la banca dovesse contestare di essersi assunta un obbligo di questo tipo al telefono e a titolo gratuito.