



Collegio di Milano, 10 novembre 2010, n.1251

Categoria Massima: Ipoteca, Responsabilità della banca / Mutuo, Mutuo / Surrogazione e sostituzione

Parole chiave: Cancellazione dell'ipoteca, Concorso di colpa, Ipotecario, Mancato perfezionamento, Mutuo, Surrogazione

Nel caso in cui il mancato perfezionamento dell'operazione di surroga del finanziamento sia imputabile ad un errore della banca la quale ha inspiegabilmente operato la cancellazione della garanzia ipotecaria, tuttavia, al fine di valutare la responsabilità della stessa non può non tenersi conto del fatto che la mancata attivazione da parte del richiedente per la costituzione della nuova ipoteca, indispensabile ai fini del ripristino della medesima, abbia indubbiamente rappresentato un ulteriore ostacolo al tempestivo perfezionamento dell'operazione di surroga (nel caso di specie, dopo l'avvio della procedura di surroga il richiedente veniva a conoscenza della "cancellazione della garanzia" prestata; l'intermediario, informato dell'accaduto, aveva dapprima verbalmente assicurato al cliente la tempestiva reinscrizione della garanzia per poi inoltrare una comunicazione scritta con la quale informava il cliente medesimo della necessità di un'autorizzazione da parte di quest'ultimo ai fini della iscrizione della nuova ipoteca; prima di tale ultima comunicazione, però, l'intermediario aveva informato, sia pur verbalmente, il richiedente della necessità di procedere, ai fini del ripristino della garanzia, ad una nuova concessione dell'ipoteca da parte dei proprietari dell'immobile. Pur tuttavia, il richiedente non si era in alcun modo attivato in tal senso).

Testo sentenza:

IL COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

- Prof. Avv. Antonio Gambaro (Presidente)



- Prof.ssa Antonella Sciarrone Alibrandi (Membro designato dalla Banca d'Italia - Estensore)
- Prof. Avv. Emanuele Lucchini Guastalla (Membro designato dalla Banca d'Italia)
- Dott. Mario Blandini (Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario)
- Avv. Paolo Bertazzoli Grabinski Broglio (Membro designato dalla Banca d'Italia e nominato, in via provvisoria, quale supplente del componente effettivo segnalato dal C.N.C.U.)

nella seduta del 23 settembre 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

Con ricorso del 15 aprile 2010 il ricorrente affermava di avere stipulato, il 15 giugno 2000, un mutuo ipotecario con l'intermediario resistente e di aver avviato, in data 10 febbraio 2009, presso un altro intermediario la pratica per la surroga del finanziamento in essere. Proseguiva poi affermando che l'operazione di surroga non era andata a buon fine in quanto dal 2003 l'ipoteca iscritta sull'immobile in garanzia risultava cancellata. Sempre il ricorrente affermava di aver segnalato l'accaduto alla filiale dell'intermediario resistente, dalla quale avrebbe ricevuto assicurazioni in ordine al fatto che l'intermediario stesso avrebbe provveduto all'iscrizione a proprie spese.

Trascorsi sei mesi, non avendo ricevuto alcuna notizia in merito all'operazione, con nota del 3 novembre 2009, il ricorrente presentava formale reclamo lamentando di aver subito un danno in quanto "se l'ipoteca non fosse stata cancellata" la surroga si sarebbe potuta perfezionare nell'aprile 2009 e lui avrebbe potuto usufruire di "un tasso pari a euribor 3 mesi + 0,79 ", come da proposta effettuata dalla banca che aveva avviato la procedura di surroga.

L'intermediario, con nota del 5 novembre 2009, comunicava al ricorrente di avere disposto i necessari accertamenti.

Non avendo, nei mesi successivi, ricevuto alcuna risposta, con il sopra citato ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario il ricorrente, nel riepilogare la vicenda, evidenziava che la banca



subentrante si era impegnata, nel febbraio 2009, ad applicare interessi calcolati sulla base di “ euribor a 3 mesi+ 0,79 p.p. di spread ”, contro le condizioni attuali pari a “ euribor a 6 mesi + 1,5 p.p. di spread”. Il ricorrente chiedeva, pertanto, all’Arbitro Bancario Finanziario di riconoscere il suo diritto all’adeguamento delle condizioni del finanziamento, al rimborso degli interessi sostenuti dalla data di richiesta di surroga e al rimborso di euro 1.500 per le spese sostenute (perdita di tempo personale, consulenze, raccomandate, visure, etc.).

Il 7 giugno 2010 l’intermediario presentava le proprie controdeduzioni, facendo presente, in premessa, di avere provveduto, in data 25 maggio 2010, a replicare al ricorrente sulla controversia in atto.

La resistente precisava poi che “a seguito di erronea cancellazione ipotecaria del mutuo intestato al cliente, la banca non aveva potuto dare seguito alla richiesta di surroga” evidenziando però che la filiale competente aveva comunicato verbalmente al cliente il disagio occorso e la necessità di procedere ad una nuova concessione (da parte dei proprietari del bene) dell’ipoteca, al fine di permettere l’effettuazione dell’operazione richiesta. Il ricorrente non aveva però fornito “alcuna autorizzazione” e, pertanto, la banca aveva provveduto ad interessare il cliente formalmente con lettera del 6 aprile 2010. La resistente proseguiva poi affermando che, non avendo ricevuto alcun riscontro neppure alla comunicazione del 6 aprile 2010, aveva inviato la sopracitata comunicazione del 25 maggio 2010, ove veniva comunicata al ricorrente la disponibilità a rinegoziare il mutuo, al fine di allineare le attuali condizioni praticate a quelle che avrebbe applicato la banca cessionaria (cioè: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 0,79%, con un conguaglio calcolato a partire dalla rata di luglio 2009). Il perfezionamento della citata rinegoziazione era da intendersi, tuttavia, subordinato all’assenso rilasciato dal cliente per la nuova iscrizione ipotecaria sull’immobile. Sempre in tale comunicazione, la banca rifiutava di dar seguito, invece, alla richiesta di risarcimento del danno, in quanto venivano ritenute “insufficienti le allegazioni fornite”.

Tutto ciò premesso, l’intermediario chiedeva all’Arbitro Bancario Finanziario di voler dichiarare cessata la materia del contendere o, in via subordinata, di rigettare il ricorso in quanto infondato.

Considerato il procedimento maturo per la decisione questo Collegio lo ha esaminato nella riunione del 23 settembre 2010.



DIRITTO

La questione oggetto del ricorso in esame attiene al mancato perfezionamento di un'operazione di surroga di un finanziamento.

Dalla narrativa dei fatti appare riconosciuto pacificamente dalle parti che non è stato possibile completare la procedura di surroga a causa di un errore imputabile alla banca resistente, che ha inspiegabilmente operato la cancellazione della garanzia ipotecaria.

Più in dettaglio, dalla documentazione prodotta risulta che, a seguito dell'avvio della procedura di surroga risalente al 10 febbraio 2009, il ricorrente veniva a conoscenza della "cancellazione della garanzia" in data 9 aprile 2009 e che l'intermediario, informato dell'accaduto, aveva dapprima verbalmente assicurato al cliente la tempestiva reinscrizione della garanzia per poi inoltrare, solo il 6 aprile 2010, una comunicazione scritta con la quale informava il cliente medesimo della necessità di un'autorizzazione da parte di quest'ultimo ai fini della iscrizione della nuova ipoteca. Sempre ai fini di una corretta visione di insieme della vicenda controversa, è necessario, tuttavia, rilevare che, nel lasso di tempo intercorso tra il reclamo formale del 3 novembre e la sopra citata comunicazione dell'intermediario del 6 aprile 2010, l'intermediario sostiene di avere informato, sia pur verbalmente, il ricorrente anche della necessità di procedere, ai fini del ripristino della garanzia, ad una nuova concessione dell'ipoteca da parte dei proprietari dell'immobile. E, di fronte a tale comunicazione, il ricorrente non si è in alcun modo attivato in tal senso.

Sebbene, dunque, l'erronea cancellazione della garanzia sia imputabile a negligenza della banca resistente, deve comunque rilevarsi che la mancata attivazione da parte del ricorrente per la costituzione della nuova ipoteca, indispensabile ai fini del ripristino della medesima, ha indubbiamente rappresentato un ulteriore ostacolo al tempestivo perfezionamento dell'operazione di surroga.

Tutto ciò premesso, la prima richiesta avanzata dal ricorrente a questo Collegio ha riguardo alla rinegoziazione del finanziamento, da parte dell'intermediario resistente, alle medesime condizioni offerte al tempo dall'intermediario con cui era stata avviata l'operazione di surroga.

Da quest'angolo visuale, si deve rilevare come l'intermediario resistente abbia già, con comunicazione del 25 maggio 2010, manifestato la propria disponibilità a procedere alla



rinegoziazione del finanziamento, allineando le attuali condizioni a quelle che erano state promesse in sede di avvio di surroga e prevedendo, altresì, un conguaglio calcolato a partire dalla rata di luglio 2009.

Non essendo possibile, *ex post*, stabilire con precisione il periodo a partire dal quale il cliente avrebbe potuto beneficiare delle nuove condizioni, se l'operazione si fosse perfezionata nei tempi programmati, la proposta dell'intermediario resistente appare, ad avviso di questo Collegio, idonea a soddisfare la richiesta di rinegoziazione avanzata in sede di ricorso.

Per quanto concerne, invece, l'ulteriore pretesa fatta valere dal ricorrente ad un risarcimento del danno quantificato in euro 1.500, il Collegio ritiene che la stessa non possa trovare accoglimento in quanto non sono ravvisabili elementi documentalmente provati, sufficienti a giustificare la pretesa risarcitoria così come formulata. In mancanza di qualsiasi prova circa la consistenza delle spese sostenute è inoltre preclusa la possibilità di pensare ad una liquidazione equitativa ai sensi dell'art 1226 c.c atteso che il potere discrezionale di liquidare equitativamente il danno è subordinato, tra l'altro, alla circostanza che sia impossibile o molto difficile dimostrarlo nel suo preciso ammontare (cfr. tra le altre ABF – Collegio di Milano – Decisione n.39 del 12 febbraio 2010; Cass Civ. n. 9244 / 2007).

Nel caso di specie, tale presupposto evidentemente non ricorre ove si tenga presente che il ricorrente, elencando tra gli elementi a sostegno della sua richiesta di risarcimento consulenze, visure e raccomandate, ha del tutto omesso di fornire, pur potendolo, la prova di tali esborsi.

P.Q.M.

Il Collegio, preso atto della disponibilità della banca, dispone che la banca stessarinegozi il mutuo alle condizioni offerte nelle proprie controdeduzioni; dichiara che la resistente ha diritto alla collaborazione del cliente per la reinscrizione dell'ipoteca sull'immobile, purché senza alcun onere per il ricorrente; non accoglie le richieste residue.

Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di euro 200,00 quale contributo alle spese della procedura, e al ricorrente la somma di euro 20,00 quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.



IL PRESIDENTE

Antonio Gambaro