



Collegio di Roma, 31 maggio 2010, n.479

Categoria Massima: Ipoteca

Parole chiave: Cancellazione della ipoteca, Limiti, Mancata comunicazione, Mutuo, Obblighi per la banca

In caso di mancata comunicazione da parte della banca dell'avvenuta cancellazione della ipoteca, si evidenzia come la banca è tenuta a trasmettere alla conservatoria dei registri immobiliari entro il termine previsto la comunicazione di estinzione del debito, ma non è previsto in capo alla stessa alcun obbligo successivo di informare il cliente dell'avvenuta cancellazione della iscrizione ipotecaria. Un simile comportamento da parte della banca non appare pertanto censurabile.

Testo sentenza:

IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

- Dott. Giuseppe Marziale (Presidente)
- Avv. Bruno De Carolis (Membro designato dalla Banca d'Italia)
- Prof. Avv. Giuliana Scognamiglio (Membro designato dalla Banca d'Italia)
- Prof. Avv. Saverio Ruperto (Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario per le controversie in cui sia parte un cliente consumatore - Estensore)
- Prof. Liliana Rossi Carleo (Membro supplente designato dal C.N.C.U.)

nella seduta del 30 aprile 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 n. 441040/09, presentato in data 9 dicembre 2009, il ricorrente, già titolare di un mutuo contratto con la banca per un importo complessivo di euro 300.000, espone di avere progressivamente proceduto alla estinzione anticipata dell'anzidetto finanziamento per il tramite di una serie di versamenti successivi. A fronte della comunicazione ricevuta dalla banca in data 10 marzo 2008, recante l'indicazione di un capitale residuo da rimborsare pari a euro 213.900, oltre spese, penale e rata di cauzione (così, per un totale di euro 215.276,50), evidenzia il ricorrente di avere rimborsato una somma pari al capitale residuo ivi indicato con versamenti del 15 e 18 dicembre 2008, una ulteriore somma di euro 1.163,45 mediante R.I.D. del 21 dicembre 2008 a titolo di «Rata a cauzione», e, infine, euro 767,11 a mezzo di R.I.D. del 19 maggio 2009. Tale ultimo versamento, nello specifico, veniva effettuato in relazione alla ulteriore comunicazione ricevuta dall'intermediario in data 14 maggio 2009.

Con lettera di reclamo del 21 maggio 2009, inoltrata all'intermediario, per conto del ricorrente, da un'Associazione di tutela dei consumatori, questi lamentava l'assenza di giustificazione in capo alla richiesta di pagamento da ultimo ricevuta e tempestivamente onorata, nonché richiedeva la restituzione della rata pagata a mezzo R.I.D. del 21 dicembre 2008. Seguivano altro reclamo dell'11 giugno 2009, col quale il cliente ribadiva le medesime ragioni di doglianza e richiedeva notizie in ordine alla cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia del finanziamento, e ulteriore corrispondenza avente a oggetto le dette questioni.

Il ricorrente si determinava, infine, alla presentazione dinanzi a questo Collegio del ricorso, richiedendo un «parere in merito ai seguenti quesiti»: a) l'assenza di comunicazioni da parte dell'intermediario per quanto concerne la cancellazione della ipoteca iscritta a garanzia del finanziamento; b) le motivazioni a fondamento dell'ulteriore versamento di euro 746,27 (pari alla differenza tra la somma pagata di euro 767,11 e quella di euro 10,52, successivamente restituita al cliente), richiesto dalla banca con lettera del 14 maggio 2009; c) l'eventuale diritto alla restituzione di euro 1.163,45, prelevati a mezzo R.I.D. del 21 dicembre 2008.

Replica l'istituto di credito con atto di controdeduzioni del 27 gennaio 2010, contestando il contenuto del ricorso e, quindi, richiedendone il rigetto in quanto infondato.



DIRITTO

In ordine alla mancata comunicazione da parte della banca dell'avvenuta cancellazione della ipoteca, rileva il Collegio che, a norma dell'art. 13, d.l. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, in l. 2 aprile 2007, n. 40, la banca è tenuta a trasmettere alla conservatoria dei registri immobiliari entro il termine previsto la comunicazione di estinzione del debito, ma non è previsto in capo alla stessa alcun obbligo successivo di informare il cliente dell'avvenuta cancellazione della iscrizione ipotecaria. Il comportamento della banca non è pertanto censurabile. Quanto poi al pagamento della somma di euro 746,27, la banca ha precisato esser stata richiesta al cliente a titolo di penale per l'estinzione anticipata del finanziamento nel rispetto della misura percentuale attualmente in vigore. Rileva il Collegio che siffatto diritto della banca trova fondamento nell'art. 7 del contratto di mutuo stipulato interpartes. Quanto infine all'addebito tramite R.I.D. del 21 dicembre 2008 della somma di euro 1.163,45, sulla scorta della documentazione prodotta agli atti e della ricostruzione dei fatti offerta dalle parti, emerge che essa sia da riferire alla quota di interessi relativi alla mensilità nov./dic. 2008, pagata posticipatamente il 21 dicembre 2008, conformemente alle previsioni contrattuali.

Dunque, dalla documentazione in atti, integrata a seguito del supplemento di istruttoria richiesto dal Collegio, cui il ricorrente ha assolto depositando alcuni estratti conto, non risulta che il ricorrente abbia duplicato pagamenti che era comunque tenuto a eseguire, né, tanto meno, che egli abbia mai corrisposto la somma di 1.046,68 prevista come dovuta a titolo di rata cauzione, ma non riscossa dalla banca. Il ricorso deve dunque essere integralmente rigettato.

Il Collegio, peraltro, al fine di favorire le relazioni tra intermediari e clienti, in attuazione di quanto previsto dal par. 4, comma 1, delle Disposizioni della Banca d'Italia sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari, ritiene opportuno segnalare alla Banca resistente nel presente procedimento la necessità di una maggiore chiarezza e trasparenza nella gestione dei rapporti e nelle comunicazioni alla clientela, in modo da scongiurare il rischio di disorientamento nell'esercizio dei diritti da parte dei clienti, garantendo così la maggiore consapevolezza.

P.Q.M.

Il Collegio respinge il ricorso.



Delibera, inoltre, di rivolgere all'intermediario, nei sensi di cui in motivazione, indicazioni utili a migliorare le relazioni con la clientela.

IL PRESIDENTE

Giuseppe Marziale