

## COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - Dott. Giuseppe Marziale,         | Membro designato dalla Banca d'Italia<br>Presidente  |
| - Avv. Bruno De Carolis            | Membro designato dalla Banca d'Italia,   |
| - Prof. Avv. Giuliana Scognamiglio | Membro designato dalla Banca d'Italia  |
| - Avv. Dario Casa                  | Membro supplente designato dal<br>Conciliatore Bancario Finanziario per le<br>controversie in cui sia parte un cliente<br>consumatore (Estensore). |
| - Dott.ssa Daniela Primicerio      | Membro designato dal C.N.C.U.  |

nella seduta del 20 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

La controversia verte sul ritardo con il quale la banca ha accreditato alla ricorrente, venditrice di un immobile e beneficiaria di un mandato irrevocabile di bonifico bancario rilasciato dalla parte acquirente in virtù di un contratto di mutuo, la somma riveniente dalla erogazione del mutuo stesso.

In particolare, nell'atto notarile di vendita stipulato il 29.5.2009 è stato previsto il versamento di una parte del prezzo, pari a Euro 67.500,00, all'atto dell'erogazione del mutuo stipulato in pari data tra l'intermediario e l'acquirente.

Il mutuatario ha rilasciato nella stessa data alla banca mutuante un mandato irrevocabile di bonifico bancario ai sensi dell'art. 1723, secondo comma, cod. civ., in quanto conferito anche nell'interesse del terzo, affinché la somma mutuata fosse accreditata sul conto della parte venditrice.

Il mandato, sottoscritto anche dalla beneficiaria, ha previsto espressamente che l'esecuzione sarebbe avvenuta "solo dopo l'adempimento di tutte le condizioni previste dall'art. 2 del contratto di mutuo ed in particolare dopo che sia stata prodotta la

documentazione concernente il mutuo e sia stata dimostrata, decorsi dieci giorni dalla iscrizione dell' ipoteca a garanzia del finanziamento, la proprietà in grado della garanzia stessa, l'inesistenza di trascrizioni ostative e privilegi di qualsiasi natura e di ogni e qualsiasi onere reale e/o peso".

La ricorrente, constatato il mancato accredito della somma nonostante la consegna, il 16.6.2009, della relazione notarile successiva all'iscrizione dell'ipoteca, ha contestato, a mezzo di un legale con lettera in data 8.7.2009 indirizzata all' ufficio reclami della banca, il ritardo nell'esecuzione del mandato, chiedendo l' immediata corresponsione della somma.

Avendo successivamente appreso che il ritardo nello svincolo della somma sarebbe dipeso dalla carenza di documentazione comprovante l'inesistenza di oneri concessori da versare in relazione alla domanda di sanatoria riguardante l' immobile compravenduto, la ricorrente ha fatto svolgere accertamenti, a mezzo di un geometra, comunicati all'intermediario il 17.7.2009 dal suddetto legale che nella stessa data ha inoltrato un reclamo alla banca .

L'importo è stato accreditato a favore della beneficiaria il successivo 21 luglio con valuta in pari data.

L'interessata ha quindi proposto ricorso, sempre tramite il legale, pervenuto il 21.12.2009, ribadendo quanto dedotto negli atti suddetti e chiedendo il risarcimento dei danni quantificati equitativamente in Euro 10.000,00.

La banca ha replicato con controdeduzioni pervenute il 22.1.2010, facendo presente in primo luogo che la corresponsione della somma è stata effettuata in conformità a quanto previsto dal suddetto mandato irrevocabile di bonifico bancario e precisando in secondo luogo che l'accredito è avvenuto comunque nel termine di 90 giorni di cui all'art. 2 del contratto di mutuo.

Questo Collegio, nella riunione del 5 marzo 2010, ritenuto necessario acquisire ulteriori elementi ai fini della decisione, ha fissato il termine di 10 giorni per la produzione, a cura della parte più diligente, di copia della relazione notarile redatta ai sensi del suddetto art. 2 del contratto di mutuo, sospendendo per la durata corrispondente il termine per l'assunzione della decisione.

La ricorrente, a mezzo del suo legale, ha trasmesso copia della lettera del notaio che ha informato che l' originale della relazione di consolidamento dell' ipoteca è stato già fornito alla banca in data 15.6.2010.

## DIRITTO

Va esaminata, innanzitutto, la questione se sia configurabile nel caso di specie la responsabilità della banca per illegittimo ritardo nella corresponsione della somma mutuata.

Rileva il Collegio che a seguito della consegna, avvenuta il 15.6.2009, della relazione notarile sul consolidamento dell'ipoteca, si è determinato nella ricorrente il ragionevole convincimento dell'imminente accreditamento a suo favore dell'importo del mutuo, dovendo l'intermediario procedere tempestivamente all'esecuzione del summenzionato mandato una volta ricevuta detta relazione.

Pur dovendosi riconoscere alla banca mutuante un margine di tempo strettamente necessario per l'esame della relazione medesima prima di provvedere all'accreditamento della somma mutuata, ritiene tuttavia il Collegio che nella fattispecie il notevole lasso di tempo intercorso tra la data di ricezione della relazione notarile (15.6.2009) e la data di corresponsione della somma (21.7.2009) appare privo di giustificazione.

Infatti l'intermediario si limita nelle controdeduzioni, nelle quali non è fornita alcuna motivazione del ritardo nell'effettuazione del pagamento, a far presente, da un lato, che la corresponsione della somma alla beneficiaria in data 21.7.2009 è stata effettuata in conformità alla citata previsione contenuta nel mandato, e, dall'altro lato, che l'accredito è avvenuto comunque del termine di 90 giorni indicato nell'art. 2 del contratto di mutuo.

Sotto entrambi i profili le argomentazioni addotte dall'intermediario non appaiono condivisibili.

Invero, la suddetta previsione contenuta nel mandato, secondo cui il "pagamento sarà effettuato solo dopo l'adempimento di tutte le condizioni previste dall'art. 2 del contratto di mutuo ed in particolare dopo che sia stata prodotta la documentazione concernente il mutuo e sia stata dimostrata, decorsi dieci giorni dall'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del finanziamento, la proprietà in grado della garanzia stessa, l'inesistenza di trascrizioni ostative e privilegi di qualsiasi natura e di ogni e qualsiasi onere reale e/o peso", non può avere altro significato se non quello di statuire l'obbligo della banca di eseguire il versamento non appena abbia avuto la dimostrazione, mediante la consegna della relazione notarile finale, che l'ipoteca è stata iscritta, che sono decorsi 10 giorni dalla iscrizione della stessa e che non sussistono iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli.

Detta previsione è in linea con l'art. 2 del contratto di mutuo ivi richiamato, il quale dispone che l'intera somma mutuata è costituita in deposito cauzionale infruttifero presso la banca mutuante finché non sia stata giustificata alla banca, entro il termine di 90 giorni dalla stipula del mutuo, " l' assenza di iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli all'ipoteca da iscrivere in dipendenza del presente atto e siano inoltre adempiute le seguenti altre condizioni: -assicurazione dell' immobile ipotecato...".

Il chiaro tenore di tale disposizione rende non condivisibile l'assunto dell' intermediario secondo cui l' accreditamento della somma mutuata poteva avvenire entro i suddetti 90 giorni dalla stipula del mutuo e quindi anche ben oltre la data di consegna della relazione notarile di consolidamento dell' ipoteca.

Il termine di 90 giorni, al contrario, rappresenta solo l' arco temporale entro il quale va prodotta la suddetta relazione notarile e, quindi, una volta che, mediante la consegna di questa, sia stata giustificata alla banca l'assenza di iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli, viene meno il diritto dell' intermediario al trattenimento della somma e sorge l' obbligo di effettuare la corresponsione.

In ordine, infine, all'ulteriore cennata condizione relativa all'assicurazione dell'immobile ipotecato, prevista dal suddetto art. 2 del contratto di mutuo, si ritiene che la stessa sia ininfluenza ai fini del decidere tenuto conto che in merito ad essa non risulta sollevata alcuna eccezione o contestazione e che, come affermato dalla ricorrente e non contestato dalla banca, la causa del ritardato accreditamento sarebbe dipesa, come sopra detto, da carenza di documentazione comprovante l' inesistenza di oneri concessori relativi alla domanda di sanatoria riguardante l' immobile compravenduto.

Va pertanto riconosciuta la responsabilità dell'intermediario per l'illegittimo ritardo nell'erogazione dell' importo del mutuo.

Quanto alla richiesta di risarcimento del danno avanzata dalla ricorrente, è indubbio che la ritardata erogazione della somma mutuata ha comportato di per se stessa un danno risarcibile, tenuto conto non solo della mancata disponibilità della somma ma anche dell'attività espletata dalla ricorrente e dei disagi da essa incontrati per ottenere l'accredito.

Dovendosi procedere ad una liquidazione equitativa del danno, in assenza di elementi utili per determinarne l'entità, il Collegio ritiene di quantificarlo in via equitativa nella



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

complessiva somma di Euro 3.000,00, da ritenersi comprensiva di interessi e rivalutazione, e dispone pertanto che la banca corrisponda detta somma alla ricorrente.

**P.Q.M.**

Il Collegio accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione.

Dispone, inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d' Italia la somma di Euro 200,00 (duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
GIUSEPPE MARZIALE