

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Dott. Giuseppe Marziale | Presidente |
| - Dott.ssa Claudia Rossi | 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 consumatore (Estensore) |
| - Dott.ssa Daniela Primicerio | Membro designato dal C.N.C.U. |

nella seduta del 16 marzo 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 12 gennaio 2010, il ricorrente espone di avere acquistato, a mezzo di atto pubblico di compravendita, talune unità immobiliari da una società, obbligandosi a pagare una parte del prezzo complessivo dell'alienazione (segnatamente, € 75.000) mediante accollo di una quota di importo corrispondente del mutuo precedentemente concesso dalla banca alla società costruttrice. A fronte del rifiuto opposto dalla banca di aderire al suddetto accollo del mutuo da parte dell'acquirente, la società venditrice, in qualità di mutuataria, procedeva all'estinzione del mutuo, mentre l'acquirente estingueva la conseguente obbligazione così insorta nei confronti della società stessa per mezzo di mutuo acceso con altro istituto di credito, versando a quest'ultima la somma da essa pagata alla banca resistente, pari a € 77.691,34, comprensiva di un «compenso indennizzo» per estinzione anticipata di € 1.500.

Lamentando il pagamento dell'importo da ultimo indicato, il ricorrente si determinava, in data 20 maggio 2008, a inoltrare alla banca resistente una prima richiesta di restituzione,

alla quale faceva seguito ricorso all'Ombudsman – Giurì bancario del 1° luglio 2008. Detto ricorso veniva dichiarato inammissibile con decisione del 22 settembre 2008 per carenza di legittimazione attiva in capo al ricorrente medesimo.

In data 19 novembre 2009, il ricorrente provvedeva a inoltrare alla banca un ulteriore reclamo, mediante il quale, riportandosi a tutte le argomentazioni già oggetto del ricorso all'Ombudsman, reiterava la richiesta di restituzione della somma di € 1.500. La banca riscontrava siffatto ultimo reclamo con comunicazione del 27 novembre 2009, riportandosi alle proprie precedenti comunicazioni, nonché alla intercorsa decisione assunta dall'Ombudsman sulla vicenda di cui si tratta.

Ritenuta insoddisfacente l'anzidetta lettera di riscontro, il cliente presenta ricorso all'ABF al fine di ottenere la restituzione da parte della banca della più volte ricordata somma di € 1.500, il cui versamento ritiene indebito.

Replica l'intermediario con controdeduzioni del 25 gennaio 2010, rilevando la irricevibilità del ricorso, in quanto avente a oggetto questione già sottoposta alla cognizione dell'Ombudsman, e, comunque, la sua inaccoglibilità per difetto di legittimazione attiva in capo al ricorrente, atteso che unica cliente della banca sarebbe da ritenersi la società costruttrice, intestataria del mutuo della cui estinzione anticipata si tratta.

DIRITTO

1. Dall'esame della documentazione agli atti della presenta controversia, emerge che essa è stata già oggetto di cognizione da parte dell'Ombudsman – Giurì bancario, che, con provvedimento del 22 settembre 2008, ha dichiarato la inammissibilità del ricorso presentato dal ricorrente per il ricordato difetto di legittimazione attiva. Rileva, tuttavia, il Collegio che, a norma dell'art. 4, comma quarto, delle disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari del 18 giugno 2009, «Non possono essere [...] proposti ricorsi inerenti a controversie già sottoposte all'autorità giudiziaria, rimesse a decisione arbitrale ovvero per le quali sia pendente un tentativo di conciliazione ai sensi di norme di legge». Atteso il carattere tassativo di tali cause di improcedibilità, discende che non vi sono impedimenti alla proposizione dinanzi a questo Collegio di controversie già oggetto di decisione da parte dell'Ombudsman – Giurì bancario.

2. Passando al merito della questione controversia, evidenzia il Collegio che l'art. 39, comma 6, d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385, prevede anche in capo al terzo acquirente di singole porzioni immobiliari il diritto e alla suddivisione del finanziamento in quote e al

relativo frazionamento dell'ipoteca a garanzia. Da ciò non può non trarsi la conseguenza della impossibilità per la banca di rifiutare l'adesione all'accollo del mutuo precedentemente concesso al costruttore senza violare l'anzidetto diritto, giacché, diversamente, tale diritto resterebbe privo di concreta effettività.

Sottolinea inoltre il Collegio che, ai sensi dell'art. 7, comma 1, d.l. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, in l. 2 aprile 2007, n. 40, «È nullo qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata o parziale di un contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento [...] per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari [...], sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante».

La condotta della banca resistente non può pertanto ritenersi legittima, poiché essa, rifiutando di aderire all'accollo e di consentire al ricorrente di procedere all'estinzione del mutuo, e dunque impedendo l'esercizio di un diritto del ricorrente medesimo, ha precluso la possibilità che il mutuo fosse estinto con il pagamento di penali di importo inferiore, così come previsto dalla legge e dagli accordi sindacali nei casi in cui l'estinzione è operata da un consumatore, e non da un professionista, con riferimento a mutui contratti prima di una certa data.

Il ricorrente si è così trovato obbligato a rimborsare alla società venditrice anche l'intero importo (€ 1.500,00) da questa pagato a titolo di penale, calcolato sulla base delle previsioni contrattuali del mutuo.

Rileva infine il Collegio che l'A.B.I. e le associazioni dei consumatori hanno convenzionalmente fissato, a norma dell'anzidetto art. 7, d.l. 7/2007, nella misura dello 0,50% la penale per l'estinzione anticipata dei mutui a tasso variabile, quale è quello del cui accollo si tratta. Penale pari, nel caso di specie, a € 375,00. Pertanto, il ricorrente, qualora gli fosse stato consentito di procedere all'estinzione del mutuo, avrebbe comunque dovuto corrispondere una penale, anche se di importo inferiore (e cioè calcolata allo 0,50% in luogo del 2%).

Sulla scorta di tutto quanto precede, il Collegio dichiara la banca tenuta a versare al ricorrente la somma di € 1.125,00, pari alla differenza tra la cifra richiesta (€ 1.500,00) e quella (€ 375,00) risultante dall'applicazione della percentuale prevista dall'accordo tra l'A.B.I. e le associazioni dei consumatori ai fini della estinzione anticipata dei mutui a tasso variabile. Tale somma dovrà essere aumentata degli interessi legali dal 19 novembre 2009, giorno di presentazione del reclamo collegato al ricorso all'ABF.

P.Q.M.

Il Collegio, in accoglimento parziale del ricorso, dispone che l'intermediario restituisca al ricorrente la somma di Euro 1.125,00 oltre interessi legali dal 19/11/09.

Il Collegio 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 di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MARZIALE