

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 e Finanziario per le controversie
in cui sia parte un cliente consumatore

(Estensore)

Dott.ssa Daniela Primicerio Membro designato dal C.N.C.U.

nella seduta del 20.4.2010 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. 38187 del 18 gennaio 2010 il cliente, titolare di un contratto di mutuo fondiario acceso presso la banca resistente, lamenta l'applicazione di penali e costi aggiuntivi per l'estinzione anticipata del finanziamento stesso. Espone che, a fronte della richiesta di potere rimborsare anticipatamente il capitale ancora dovuto, l'intermediario provvedeva a inoltrare, con comunicazione del 30 novembre 2009, prospetto delle somme da rimborsare, comprensive, oltre che del capitale, anche di oneri di estinzione aggiuntivi. Con particolare riguardo a questi ultimi, la banca richiedeva il pagamento di € 10,32 a titolo di spese, di € 6.881,10 per penale contrattuale e di 2.751,72 quale rata di cauzione, così per un totale di € 9.643,14.

Tale conteggio veniva contestato dal ricorrente con lettera del 1° dicembre 2009, a mezzo della quale richiedeva, altresì, che l'intermediario fissasse giorno e ora per il versamento delle somme necessarie all'estinzione anticipata del mutuo, detratti i detti costi aggiuntivi, ritenuti dal medesimo non dovuti. Lamenta il ricorrente la mancata applicazione, da parte della banca, degli artt. 7, comma primo, e 8-bis d.l. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, in L. 2 aprile 2007, n. 40.



A fronte dell'inerzia dell'intermediario nel dare corso alle proprie istanze, il cliente si determinava, infine, alla presentazione del ricorso *de quo*, chiedendo al Collegio di *"ordinare alla banca, in persona del legale rappresentante p.t., di rinunciare alle somme da essa addebitate a titolo di penale contrattuale, di una pretesa e asserita non prevista rata di cauzione e delle spese di spedizione, per l'estinzione anticipata del mutuo fondiario acceso dal ricorrente e stipulato in data 4 novembre 2008"*, nonché di: *"1) accertare il comportamento tenuto dalla Banca, in persona del legale rappresentante P/T, per aver addebitato nei conteggi relativi all'estinzione anticipata del mutuo in oggetto, in modo del tutto illegittimo ed arbitrario le somme a titolo di penale contrattuale, della rata di cauzione e delle spese di spedizione, per la somma complessiva di euro 9.643,14, in quanto non dovute; 2) in caso di accoglimento del presente ricorso, di fissare il termine entro il quale l'Istituto Bancario dovrà adempiere alla decisione dell'intestato organo adito e, nel caso in cui esso non dovesse adeguarsi a tale decisione, di disporre ed autorizzare la pubblicizzazione di detto inadempimento sul sito internet dell'Arbitro Bancario Finanziario e della Banca di Italia, ed a spese dell'intermediario bancario, anche in due quotidiani ad ampia diffusione nazionale; 4) condannare, altresì, la Banca, in persona del legale rapp. P/T, al risarcimento dei danni tutti subiti e subendi dal ricorrente, che il Collegio vorrà quantificare in via equitativa"* (come da memoria allegata al ricorso).

Con nota del 15 gennaio 2010, inviata il 20 gennaio successivo, l'intermediario riscontrava le richieste formulate dal cliente, rilevando l'inapplicabilità della legge 40/2007 all'ipotesi di c.d. mutuo "sostituzione", quale quella di cui qui si tratta.

Seguiva memoria integrativa del 25 gennaio 2010, per il cui tramite il ricorrente ha inteso contestare integralmente il contenuto della nota dell'intermediario del 20 gennaio 2010. Evidenzia il ricorrente di avere precedentemente acceso un finanziamento per la somma di euro 150.000,00 presso altro istituto di credito al fine di realizzare opere di ristrutturazione di un immobile, e *«che successivamente in data 4 novembre 2008, provvedeva ad estinguere il precedente ed accendere un altro presso la Banca resistente per la somma di euro 250.000,00»*, ribadendo l'applicabilità al caso di specie della norma di cui all'art. 7 L. 40/2007 e insistendo *«affinché l'Ill.mo Collegio voglia accertare come non dovute le somme illegittimamente addebitate dall'Istituto Bancario a titolo di penale contrattuale, per la rata di cauzione e per le spese di spedizione di documentazione bancaria per la richiesta di estinzione anticipata del mutuo de quo, oltre che condannare l'Istituto Bancario al risarcimento dei danni subiti e subendi»*.

Replica l'intermediario con controdeduzioni del 2 marzo 2010, rilevando che: a) la penale, contrattualmente prevista, era comunque dovuta, stante la inapplicabilità delle previsioni di cui alla L. 40/2007 alla tipologia cui appartiene il contratto concluso *inter partes* (c.d. mutuo "sostituzione+liquidità"); b) la rata di cauzione, in quanto corrispondente all'ultima rata di mutuo, viene restituita una volta accertato il buon esito del relativo addebito RID; c) le spese di invio si riferiscono ai documenti relativi all'anno 2009. Conclude, quindi, per il rigetto del ricorso siccome infondato.

DIRITTO

Ad avviso del Collegio il ricorso è meritevole di accoglimento nei termini che seguono. Sulla scorta dell'esame della documentazione fornita dalle parti, emerge che, in data 18 maggio 2005, il ricorrente ha concluso un contratto di mutuo fondiario per la somma di euro 150.000,00 con altro intermediario. Tale finanziamento, nella misura residua allora



pari a euro 134.836,34, veniva estinto con parte del mutuo successivamente acceso con la banca resistente, di importo complessivo pari a euro 250.000,00.

Giova osservare in primo luogo che, a norma dell'art. 7, comma primo, d.l. 7/2007, convertito, con modificazioni, in L. 40/2007, «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 [...] per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante».

Dalla lettera della legge si evince, quindi, che condizione necessaria affinché possa applicarsi la disposizione ivi prevista è la strumentalità del finanziamento, della cui estinzione anticipata si tratta, alle finalità previste.

Evidenzia quindi il Collegio che nel caso di specie, il mutuo contratto con la banca resistente era bensì destinato, seppur solo parzialmente, all'estinzione del mutuo preesistente. Ciò trova espressa conferma nelle pattuizioni contrattuali e nella specifica circostanza che la somma di euro 134.836,84 è stata dall'intermediario convenuto erogata a mutuo mediante assegno circolare emesso all'ordine dell'altra Banca [con la quale il ricorrente aveva stipulato il mutuo originario]. Dunque, non sembrano sussistere dubbi in ordine alla circostanza che il mutuo contratto dal ricorrente fosse destinato, seppur *pro quota*, all'estinzione di quello preesistente.

Resta inoltre accertato che il mutuo originariamente acceso dal ricorrente fosse destinato alle finalità per le quali il citato art. 7 d.l. 7/07 prevede l'inapplicabilità di penali per l'estinzione anticipata. Tale circostanza è infatti pacifica e incontestata.

In questa prospettiva, è ragionevole ritenere – anche alla luce di taluni orientamenti dottrinali e giurisprudenziali – che la statuizione normativa di cui all'art. 7 sia da applicare estensivamente anche ai mutui contratti ai fini dell'estinzione di precedenti mutui rientranti nelle previsioni di legge.

Nel caso di specie – come già osservato – il mutuo stipulato dal ricorrente con la banca convenuta aveva proprio questa finalità estintiva, anche se solo *pro quota*. Pertanto, in forza dell'art. 7 devono ritenersi inefficaci le clausole contrattuali che prevedono oneri di estinzione anticipata a carico del cliente, ma solo con riguardo alla quota di mutuo utilizzata per estinguere il mutuo preesistente.

Appare dunque legittima la pretesa del ricorrente circa la non applicabilità delle penali e di tutte le spese di estinzione anticipata, con specifico riferimento alla somma di 134.836,84 euro, utilizzata per procedere alla estinzione del residuo mutuo originario. Mentre, d'altro canto, le penali e tutti i costi di estinzione anticipata contrattualmente previsti sono legittimamente addebitati dalla banca convenuta relativamente alla residua quota mutuata (originariamente pari a euro 113.825,66), nell'importo ancora da restituire al momento della richiesta di estinzione, e dunque con riguardo a tale importo dovranno essere ricalcolati.

P.Q.M.



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso e per l'effetto dichiara non dovuta la penale per estinzione anticipata limitatamente alla parte corrispondente al mutuo sostituito. Rigetta ogni ulteriore domanda.

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