

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) DE CAROLIS	Presidente
(RM) MELI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) GEMMA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) NERVI	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(RM) MARINARO	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore NERVI ANDREA

Nella seduta del 27/03/2015 dopo aver esaminato:

- il ricorso e la documentazione allegata
- le controdeduzioni dell'intermediario e la relativa documentazione
- la relazione della Segreteria tecnica

FATTO

La ricorrente espone di aver stipulato, nell'anno 1999, un contratto di mutuo fondiario con l'intermediario resistente; il finanziamento era assistito – tra l'altro – da ipoteca gravante sugli immobili acquistati (un appartamento ed un box auto). In data 17 maggio 2012 la ricorrente sottopone alla banca mutuante la richiesta scritta di restringere l'ipoteca al solo appartamento, liberando così il box auto; la richiesta è motivata dalla ricorrente con l'esigenza di vendere il suddetto box, in ragione di sopravvenute difficoltà economiche derivanti dal decesso del coniuge.

La ricorrente si duole del fatto che, inizialmente, l'intermediario avrebbe ingenerato il convincimento circa l'accoglimento della richiesta; in concreto tuttavia, non solo la restrizione dell'ipoteca non è mai stata perfezionata, ma l'intermediario non ha mai riscontrato espressamente l'istanza della ricorrente.

La ricorrente, quindi, ha venduto il box auto ancora gravato da ipoteca, e con il ricavato di tale vendita ha estinto anticipatamente il mutuo residuo (settembre 2012).

Trattandosi di un esborso non previsto, la ricorrente lamenta di essere stata di fatto costretta a vendere, a breve distanza di tempo, anche l'appartamento, in ragione della persistente situazione di difficoltà economica; questa seconda vendita sarebbe avvenuta a condizioni per lei penalizzanti, con conseguente pregiudizio economico. A ciò ella aggiunge le doglianze relative ai disagi generati dalla complessiva vicenda.

In sintesi, quindi, la ricorrente avanza le seguenti richieste:

- 1) ottenere dall'intermediario la documentazione concernente la propria richiesta di restrizione ipotecaria, nonché quella relativa all'estinzione anticipata del mutuo;
- 2) accertare la responsabilità contrattuale dell'intermediario;
- 3) condannare l'intermediario al risarcimento dei danni subiti dalla ricorrente da quantificarsi in misura pari ad euro 60.000 o in via equitativa.

L'intermediario resiste alla pretesa e chiede il rigetto del ricorso. La parte resistente afferma di aver svolto, a seguito della richiesta di restrizione ipotecaria, una perizia sul valore dell'immobile, e di aver chiesto alla ricorrente il pagamento degli oneri corrispondenti; l'importo è stato successivamente riaccreditato alla ricorrente medesima. Nella sostanza, l'intermediario sostiene che la domanda di restrizione ipotecaria rientra nella valutazione insindacabile della banca, nell'ambito della valutazione del c.d. merito creditizio, ed aggiunge che, alla data della richiesta (maggio 2012), la ricorrente aveva lasciato insolute quattro rate del mutuo per un importo complessivamente pari a euro 1.189,69.

DIRITTO

Il ricorso è parzialmente fondato.

I. In via preliminare, il Collegio osserva che la decisione sul presente ricorso era stata rinviata in attesa della pronuncia del Collegio di coordinamento sulla questione interpretativa dell'art. 39, comma 5, t.u.b. Come noto, tale norma riconosce al mutuatario il diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati in presenza di determinati presupposti: (i) estinzione della quinta parte del debito originario; (ii) beni in garanzia di valore superiore a quanto ritenuto sufficiente ai sensi dell'art. 38 t.u.b.

Con la decisione n. 6137/14, il Collegio di coordinamento ha risolto la questione interpretativa chiarendo che "le ipotesi individuate dall'art. 39, quinto comma, T.U.B., [sono] alternative e che dunque il debitore [ha] diritto alla riduzione della garanzia al ricorrere anche di una sola delle due ipotesi", e che quindi "l'art. 39, comma 5°, TUB debba essere inteso nel senso che il debitore gravato da ipoteca abbia diritto a ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati quando dai documenti prodotti o da perizie, risulti che per le somme ancora dovute i rimanenti beni vincolati costituiscano una garanzia sufficiente, indipendentemente dall'intervenuta estinzione della quinta parte del debito originario."

II. Tornando ora all'esame del presente ricorso, esso pone al Collegio essenzialmente due questioni:

- a) Se la liberazione dell'immobile ipotecato corrisponda ad un diritto soggettivo del mutuatario (subordinato alla sussistenza delle condizioni previste *ex lege*), o se –

invece – detta liberazione rientra nelle scelte discrezionali ed insindacabili della banca, ai sensi dell'autonomia negoziale ed imprenditoriale di quest'ultima, nonché della valutazione del c.d. "merito creditizio".

Qualora la questione sub a) venga risolta nel primo senso,

b) Se, nel caso di specie, sussistevano le condizioni idonee a consentire alla ricorrente di ottenere la liberazione dell'immobile ipotecato, in conformità alla propria richiesta del 17 maggio 2012.

Ritiene il Collegio che alla questione sub a) debba darsi risposta nel primo senso e, pertanto, in capo al mutuatario sia configurabile un vero e proprio diritto soggettivo. In tal senso è sufficiente la piana lettura del dato normativo sul punto (art. 39, comma 5, t.u.b.): "I debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario, hanno diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta. Essi hanno inoltre il diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati quando, dai documenti prodotti o da perizie, risulti che per le somme ancora dovute i rimanenti beni vincolati costituiscono una garanzia sufficiente ai sensi dell'articolo 38."

Il termine "diritto", espressamente impiegato dal legislatore, è di solare chiarezza, e non consente interpretazioni diverse rispetto a quella qui esposta. Esso implica che l'ordinamento attribuisce al mutuatario una situazione soggettiva perfetta rispetto all'ottenimento del bene della vita (i.e., la liberazione dell'immobile ipotecato); in particolare, il conseguimento del risultato non può essere subordinato alle valutazioni discrezionali dell'intermediario mutuante, ma solo alla sussistenza delle condizioni oggettive espressamente indicate dallo stesso legislatore.

Da ciò consegue che risultano prive di qualsiasi fondamento le disquisizioni dell'intermediario circa la propria sfera di autonomia discrezionale, negoziale e/o imprenditoriale, così come circa la valutazione del merito creditizio del cliente.

Il Collegio può quindi passare all'esame della questione sopra riportata sub b). Dalle evidenze documentali raccolte, si evince quanto segue:

- alla data della richiesta di riduzione dell'ipoteca (17 maggio 2012) il debito residuo in capo alla ricorrente ai sensi del contratto di mutuo era pari ad euro 10.007,00 (comprese le quattro rate insolute);
- il valore commerciale del solo appartamento ipotecato (escludendo quindi il box auto) era pari ad euro 343.000, come risulta dalla perizia appositamente commissionata dallo stesso intermediario subito dopo la richiesta della ricorrente.

È quindi evidente che la condizione per liberare il box auto dall'ipoteca era ampiamente soddisfatta.

La richiesta presentata dalla ricorrente in data 17 maggio 2012 era dunque pienamente fondata. Il fatto che l'intermediario non l'abbia accolta impone di ritenere illegittimo il suo comportamento del caso di specie.

Parimenti illegittimo è il fatto che l'intermediario non abbia formalizzato alla ricorrente un riscontro esplicito sulla richiesta, così come impongono – a tacere di altre considerazioni – i principi di correttezza e buona fede (Coll. Roma n. 4257/13).

Il Collegio ritiene quindi meritevoli di accoglimento le domande proposte dalla

ricorrente sub 1) e 2). Con riguardo alla prima domanda, pertanto, l'intermediario è tenuto a consegnare alla ricorrente tutta la documentazione relativa alla richiesta presentata in data 17 maggio 2012, nonché l'ulteriore documentazione relativa all'estinzione anticipata del mutuo.

III. Resta ora da esaminare la domanda risarcitoria proposta dalla ricorrente, con riguardo ai pregiudizi subiti in conseguenza dell'acclarata illegittimità del comportamento dell'intermediario.

Al riguardo, il Collegio ritiene che, in questa sede, la domanda risulti carente di adeguate evidenze probatorie.

Con riguardo al danno patrimoniale, esso viene radicato sul differenziale di prezzo concernente la vendita dell'appartamento. Anche a prescindere dalla circostanza che la difesa della ricorrente sembra trascurare i valori che emergono dalla perizia redatta dall'intermediario, risulta prodotto solo il contratto preliminare di vendita. Esso non è quindi sufficiente a comprovare, in questa sede, l'entità del pregiudizio lamentato.

Con riguardo agli ulteriori pregiudizi, anche di natura fisica e psicologica, nulla è stato esibito da parte della ricorrente.

Queste carenze non consentono al Collegio di accogliere la pretesa risarcitoria, che non di meno appare fondata sotto il profilo dell'an.

P.Q.M.

Il Collegio, in parziale accoglimento del ricorso, accerta il diritto della ricorrente alla restrizione ipotecaria richiesta, nonché l'illegittimità del comportamento dell'intermediario resistente; accoglie altresì la domanda di esibizione documentale.

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
BRUNO DE CAROLIS