

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) SIRENA	Presidente
(RM) MELI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) SCIUTO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) GRANATA	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(RM) MARINARO	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore ESTERNI - MARCO MARINARO

Nella seduta del 24/03/2016 dopo aver esaminato:

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

FATTO

Nel mese di marzo 2015 il ricorrente comunicava alla banca resistente l'intenzione di estinguere il mutuo allo stesso intestato, in quanto si apprestava (in data 18/3/2015) alla vendita dell'immobile oggetto di ipoteca; informava pertanto il direttore di filiale (già presente alla stipula del compromesso) della necessità della sua presenza al momento del rogito affinché, in presenza del notaio, controllasse l'assegno per l'estinzione e rilasciasse l'impegno alla cancellazione del mutuo; chiedeva inoltre che gli venisse comunicato l'importo di estinzione (necessario per la preparazione dell'atto e degli assegni circolari).

Reiterata tale ultima richiesta – su indicazione del direttore di filiale – una settimana prima dell'atto, in assenza del direttore e del vicedirettore, si rivolgeva al servizio clienti (numero verde) che gli comunicava l'importo di € 102.408,30 (importo poi confermato dal direttore di filiale anche al notaio ed alla banca dell'acquirente).

Al momento della stipula (il 18 marzo), il direttore controllava l'assegno e firmava la delibera all'estinzione del mutuo; l'assegno veniva quindi versato, ma la cancellazione della posizione non avveniva contestualmente.

Il 24 marzo gli assegni venivano accreditati ed il ricorrente si recava pertanto in agenzia per firmare la quietanza; in tale sede gli veniva comunicato che i conteggi che erano stati fatti non erano corretti: gli veniva in particolare riferito che dal giorno dell'atto al giorno dell'accredito erano maturati degli interessi e che l'importo di adeguamento poteva aggirarsi intorno ai 60/90 euro.

Nel pomeriggio del medesimo giorno, da una verifica sull'home banking riscontrava che dal conto erano stati prelevati senza alcuna preventiva comunicazione euro 104.457,78 quindi euro 2.049,48 in più rispetto a quanto in precedenza comunicato. Da un confronto con il direttore di filiale apprendeva poi che nell'importo originario non era stata prevista la penale di estinzione anticipata.

Il ricorrente rileva quindi la mancanza di professionalità e correttezza della banca per avere dapprima comunicato un determinato importo e poi addebitato in conto un importo superiore senza alcuna previa comunicazione verbale o scritta e senza alcuna autorizzazione; chiede pertanto la restituzione di euro 2.049,48 più eventuali spese legali, nonché il risarcimento dei danni morali.

L'intermediario resiste al ricorso ed espone quanto segue.

In data 3/5/2004 il cliente stipulava con la banca un contratto di mutuo per un importo di euro 150.000, a tasso fisso e durata ventennale; il 18/3/2015 il medesimo stipulava un contratto di compravendita relativo all'immobile oggetto di garanzia ipotecaria; in data 24/3/2015, con parte del ricavato della vendita, procedeva all'estinzione anticipata del mutuo in questione per un importo di euro 104.457,78.

Ciò premesso la resistente conferma la correttezza dei conteggi di estinzione prodotti in data 24/3/2015 ed in particolare della penale di estinzione applicata pari all'1,90% sul capitale residuo alla data dell'estinzione; difatti, la legge n. 40 del 2/4/2007 di conversione del c.d. "Decreto Bersani", si applica ai contratti di mutuo stipulati a decorrere dalla data di entrata in vigore della stessa; mentre per i mutui stipulati in data antecedente la legge ha delegato alla contrattazione ABI- associazioni dei consumatori la determinazione delle regole atte a ricondurre ad equità tali contratti.

Pertanto, è stato determinato che per i contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31/12/2000, la penale sarà pari all'1,90% nella prima metà del periodo di ammortamento del mutuo stesso.

Nel caso di specie il contratto è stato stipulato in data 3/5/2004 con inizio dell'ammortamento al primo luglio 2004 e scadenza 30/6/2024; il cliente ha poi beneficiato dall'1/9/2013 al 28/2/2015 della sospensione del pagamento delle rate del mutuo, mediante accesso al Fondo di Solidarietà, il che ha determinato lo slittamento delle rate sospese, posticipando la reale scadenza al 30/09/2025; l'estinzione anticipata risulta essere stata perfezionata in data 24/3/2015, ossia nella prima metà del periodo di ammortamento del mutuo stesso, determinando pertanto l'applicazione della relativa penale pari all'1,90%.

In merito all'errata comunicazione dell'importo necessario per l'estinzione anticipata, la resistente riporta che tale dato è stato probabilmente fornito dal centralino a fronte di un fraintendimento sulla natura dell'operazione stessa; da accertamenti interni, risulterebbe difatti che l'importo comunicato corrisponda a quanto necessario in caso di estinzione per surroga, fattispecie in cui il cliente non sopporta alcun tipo di spesa, comprese le penali per estinzione; pertanto, al perfezionamento dell'estinzione, inserendo la causale giusta dell'operazione in atto, non trattandosi di surroga, il sistema ha correttamente ricalcolato l'importo a ciò necessario, comprensivo pertanto delle commissioni di estinzione.

Quanto alle richieste risarcitorie, la resistente rileva la assoluta mancanza di prova in ordine al danno morale subito.

La banca resistente chiede quindi che il ricorso sia rigettato.

DIRITTO

La controversia concerne il comportamento tenuto dalla banca nella gestione delle operazioni di estinzione anticipata del mutuo del ricorrente.

Parte ricorrente contesta il comportamento della resistente per avergli addebitato un importo superiore a quello in precedenza comunicato in sede di conteggio per estinzione anticipata. Chiede pertanto la restituzione dell'eccedenza pari ad € 2.049,48.

La resistente deduce che tale somma è giustificata (oltre che dagli interessi maturati successivamente al conteggio) dalla penale per estinzione anticipata, in un primo momento non conteggiata a causa di un errore nell'inquadramento dell'operazione (surroga anziché estinzione).

Dalla documentazione prodotta dalle parti emerge che il mutuo è stato stipulato il 3/5/2004 ed estinto il 24/3/2015; si trattava di mutuo a tasso fisso e durata ventennale, ed in seguito alla istruttoria disposta dal Collegio si è accertato che il regolamento contrattuale prevedeva l'applicazione di una penale di estinzione anticipata pari al 3%; l'ammortamento aveva scadenza originaria 30/6/2024; la sospensione dei pagamenti dall'1/9/13 al 28/2/14 ha determinato lo slittamento in avanti del piano di ammortamento, con nuova data scadenza 30/9/2025, per cui l'ammortamento sarebbe giunto a metà soltanto il 30/9/2015.

Dal punto di vista normativo occorre richiamare quanto previsto dall'art. 120-ter, comma 1, TUB, secondo il quale «E' nullo qualunque patto o clausola, anche posteriore alla conclusione del contratto, con il quale si convenga che il mutuatario sia tenuto al pagamento di un compenso o penale o ad altra prestazione a favore del soggetto mutuante per l'estinzione anticipata o parziale dei mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, 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. La nullità del patto o della clausola opera di diritto e non comporta la nullità del contratto».

In base poi all'art. 161, comma 7-ter, TUB, «Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 120-ter si applicano ai contratti di mutuo per l'acquisto della prima casa stipulati a decorrere dal 2 febbraio 2007 e ai contratti di mutuo 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 stipulati o accollati a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, a decorrere dal 3 aprile 2007. La misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei mutui indicati nel comma 1 dell'articolo 120-ter stipulati [come quello ora in esame] antecedentemente al 2 febbraio 2007 è quella definita nell'accordo siglato il 2 maggio 2007 dall'Associazione bancaria italiana e dalle associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'articolo 137 del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206».

Ricostruito in questi termini il quadro normativo, la misura massima della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata di contratti di mutuo immobiliare stipulati, qual è quello oggetto di controversia, prima del 2 febbraio 2007, è quella prevista dall'Accordo ABI – CNCU del 2 maggio 2007, richiamato dalla resistente.

Sul punto, le previsioni dell'Accordo sono chiare nel prevedere che «per i contratti di mutuo a tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000» la misura massima della penale è pari a «1,90 punti percentuali nella prima metà del periodo di ammortamento del mutuo»; con la precisazione che, qualora le «penali contrattualmente previste» siano «in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate», le penali

così previste subiscono un'ulteriore riduzione pari, per i «mutui a tasso fisso» stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, a «0,25 punti percentuali».

Orbene, dalla lettura del contratto di mutuo, concluso dalla ricorrente, risulta la previsione di una penale per il caso di anticipata estinzione nella misura del 3%, misura evidentemente superiore a quella massima richiamata dall'Accordo ABI – CNCU del 2 maggio 2007. Deve, pertanto, ritenersi corretta e conforme al dettato normativo la condotta dell'intermediario resistente, che ha provveduto a determinare la penale dovuta dalla ricorrente per l'estinzione del contratto di mutuo a tasso fisso stipulato nell'anno 2004 nella misura dell'1,9%, anziché del 3% come contrattualmente previsto, senza applicare l'ulteriore riduzione dello 0,25%, prevista unicamente per l'ipotesi di penale negozialmente fissata in una misura pari o inferiore all'1,90% indicato dall'Accordo ABI – CNCU del 2 maggio 2007.

Sulla base di questi dati risulta dunque correttamente applicata la penale dell'1,90% sul capitale residuo, pari a: $100.014,61 \times 0,019 = 1.900,27$ euro. I restanti euro 149,21, addebitati al momento dell'estinzione anticipata (in eccesso rispetto a quanto in precedenza comunicato), sembrerebbero riferibili agli interessi maturati successivamente al primo conteggio effettuato, ma sul punto non vi è specifica contestazione da parte del ricorrente. Non può dunque essere accolta la domanda restitutoria.

Ciò posto la condotta della banca deve essere scrutinata sotto il profilo della conformità ai canoni di correttezza e diligenza che ne devono informare l'operato, al fine di verificare la sussistenza di una responsabilità in capo alla medesima.

Ed invero deve rilevarsi che non è contestato il fatto che la discordanza tra l'importo comunicato al ricorrente e quello a costui addebitato sia dovuto ad un errore ascrivibile alla resistente nell'effettuare il primo conteggio di estinzione; altrettanto incontestata è la circostanza – ancor più grave - per cui il ricorrente non sia stato preventivamente informato del maggior addebito.

Nel caso in esame ad avviso del Collegio emerge infatti una palese violazione dei principi di correttezza e buona fede e di protezione della controparte che avrebbero dovuto caratterizzare l'agire dell'intermediario resistente. Non senza ribadire come il grado di diligenza cui è tenuto l'intermediario nell'esecuzione delle disposizioni che gli siano state impartite dal cliente è particolarmente elevato e qualificato, infatti, deve essere individuato nella diligenza del c.d. *bonus argentarius* (cfr. Cass., 12 giugno 2007, n. 13777, secondo cui «ai sensi dell'art. 1176 c.c., 2° comma, la banca appellata, la quale, svolgendo attività professionale, deve adempiere tutte le obbligazioni assunte nei confronti dei propri clienti con la diligenza particolarmente qualificata dell'accorto banchiere, non solo con riguardo all'attività di esecuzione di contratti bancari in senso stretto, ma anche in relazione ad ogni tipo di atto o di operazioni oggettivamente espliciti») (Coll. Roma, dec. n. 1362/2014).

Appare evidente come nella vicenda in contestazione la banca resistente sia venuta meno a tale obbligo di diligenza qualificata nella fase di estinzione del contratto non comunicando preventivamente ed in maniera puntuale e trasparente l'importo dovuto dal cliente che si è ritrovato addebitato un importo superiore rispetto a quello preventivato.

Tuttavia a fronte della acclarata responsabilità della banca, appare del tutto assente qualsiasi indicazione, da parte del ricorrente, circa il pregiudizio che al medesimo sarebbe derivato dal ritardo e dalle modalità con le quali è venuto a conoscenza dell'importo realmente dovuto per l'estinzione, non potendo quindi trovare accoglimento la domanda risarcitoria.

Il Collegio accerta l'illegittimità del comportamento tenuto dalla Banca e respinge nel resto.

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 alla parte ricorrente quella di Euro 20,00(venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
PIETRO SIRENA