

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) SIRENA	Presidente
(RM) SCIUTO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) POZZOLO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) GRANATA	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(RM) CESARO	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore ESTERNI - POZZOLO ALBERTO FRANCO

Seduta del 22/03/2021

FATTO

Il ricorso ha per oggetto il mancato rilascio della quietanza attestante l'estinzione del debito in seguito alla surroga di un mutuo. La vicenda coinvolge, oltre alla ricorrente, l'intermediario surrogante A, che è subentrato nel contratto di mutuo, e l'intermediario surrogato B, che lo ha ceduto. In base alle evidenze presentate dalla ricorrente e, nelle controdeduzioni, dall'intermediario resistente, è possibile ricostruire i fatti descritti nel seguito.

Il 21 febbraio 2017 la ricorrente ha stipulato un contratto di mutuo dell'importo complessivo di € 58.479,47 con l'intermediario A, quale surroga ipotecaria dall'intermediario B. Il 20 dicembre 2018 la ricorrente ha contestato il mancato rilascio della quietanza di estinzione del debito. L'intermediario A ha riscontrato il reclamo il 16 gennaio 2019. Il 1° febbraio 2019 l'intermediario B ha riscontrato il reclamo e ha informato di essere stata interpellata dall'intermediario A che, secondo quanto affermato dall'intermediario B, è “[l']unico soggetto che poteva fornire [al medesimo intermediario B] le indicazioni necessarie per inoltrare il proprio benestare all'atto di quietanza”. L'atto di quietanza non si è tuttavia perfezionato. Il 5 aprile 2020 la ricorrente ha sollecitato il completamento degli adempimenti relativi alla surroga del mutuo. L'intermediario A ha quindi sollecitato l'intermediario B affinché attivasse la procedura per il recupero della quietanza al fine di procedere all'annotazione. La procedura è stata riattivata in data 12 luglio 2019, perfezionandosi poi alla presenza del notaio e con la successiva annotazione presso i

competenti registri immobiliari. Il 6 agosto 2019 è stata infine registrata la quietanza di pagamento.

La ricorrente afferma che il ritardo nell'annotazione della quietanza le ha causato un danno per la perdita della possibilità di surrogare un nuovo mutuo a condizioni economiche più vantaggiose. Quantifica il danno in € 1.778,00. Contesta inoltre di aver subito un danno causato dall'impossibilità di estinguere il mutuo e trasferire l'immobile a terzi, libero da ogni trascrizione pregiudizievole, che quantifica in € 9.500,00, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare. Chiede pertanto il risarcimento dei danni subiti, anche in solido tra i due intermediari.

L'intermediario resistente A, nelle controdeduzioni, afferma che le doglianze della ricorrente sono infondate. In particolare, afferma che, trattandosi di surroga per volontà del debitore in base a quanto previsto dall'articolo 1202 del Codice civile, la ricorrente avrebbe dovuto attivarsi presso l'intermediario B (surrogato) per l'inserimento dell'annotazione della provenienza del denaro (per l'estinzione del finanziamento), per il rilascio della relativa quietanza e per ottenere il consenso all'annotazione. Aggiunge che l'intermediario A è a sua volta parte danneggiata, perché l'inerzia dell'intermediario B ha impedito il perfezionarsi della garanzia ipotecaria a suo favore, in qualità di intermediario surrogante. Infatti, si è infine pervenuti all'annotazione proprio perché l'intermediario A si è attivato, accollandosi i relativi oneri. L'intermediario A aggiunge che la domanda di danni non è coerente con il caso in esame, posto che la ricorrente non mai ha palesato l'esigenza di un'ulteriore surroga prima del presente procedimento. Informa inoltre che il 29 luglio 2020 la ricorrente ha proposto di estinguere il proprio mutuo con l'intermediario A attraverso il versamento del 70% del debito residuo, senza peraltro allegare uno stato di sofferenza ovvero di morosità, di fatto stralciando dal proprio debito circa € 9.000,00 euro, un importo pari alla domanda di danni presentata nel ricorso in esame. Chiede pertanto il rigetto del ricorso.

L'intermediario B, nelle controdeduzioni, eccepisce in via pregiudiziale l'inammissibilità del ricorso, in assenza di uno specifico reclamo nei propri confronti nei 12 mesi precedenti la sua presentazione. Ricorda infatti che, nei suoi confronti, la ricorrente non ha più manifestato alcuna doglianza dal dicembre del 2018. Nel merito, l'intermediario B ricorda che il processo di surroga si è perfezionato il 21.02.2017, nel rispetto delle tempistiche previste, ed eccepisce che il mancato rilascio della quietanza non è idoneo a ledere l'interesse del cliente. Afferma inoltre che l'intervenuta annotazione dell'atto di surroga ha comportato la cessazione della materia del contendere. Relativamente alla richiesta di risarcimento, contesta che il danno subito è privo di dimostrazione, poiché la ricorrente *“non dimostra in alcun modo di aver richiesto una nuova surroga presso altro Intermediario, né che tale ipotetica richiesta avrebbe trovato ostacoli per l'assenza dell'atto di quietanza”*, né dimostra di aver *“trovato impedimenti nella sempre ipotetica decisione di vendere l'immobile per il quale fu chiesto il mutuo ed iscritta garanzia”*. Afferma che la ricorrente ha presentato una mera simulazione dei tassi di interesse reperibili sul mercato, peraltro ipotizzando di surrogare il mutuo nuovamente presso l'intermediario A, e che il riferimento alle quotazioni di mercato è fuorviante perché *“non viene provata l'esistenza di alcuna proposta di acquisto relativa all'immobile de quo, né che l'eventuale vendita abbia trovato motivi ostativi connessi alla presunta assenza dell'atto di quietanza”*. Chiede pertanto, in via preliminare, che il ricorso sia dichiarato inammissibile e, in via subordinata, che venga respinto.

Nelle repliche alle controdeduzioni, la ricorrente afferma di aver presentato il ricorso per vedere accertato l'inadempimento dell'intermediario A e/o dell'intermediario B in merito al rilascio della quietanza. Rimarca che entrambi gli intermediari resistenti confermano che la quietanza è stata emessa con un ritardo di circa due anni e mezzo. Aggiunge che, poiché

entrambi gli intermediari resistenti sono responsabili solidalmente del ritardo, i reclami e le comunicazioni trasmesse all'intermediario A sono efficaci anche nei confronti dell'intermediario B.

Nelle successive controrepliche, l'intermediario A contesta che non è noto perché la ricorrente abbia atteso due anni e mezzo, tenuto conto dell'asserita urgenza, prima di incardinare il presente procedimento. Aggiunge che a norma dell'articolo 1202 del Codice civile è onere del mutuatario attivarsi per ottenere la quietanza, non dell'originario mutuante infine surrogato. Ribadisce che la ricorrente mai ha espressamente rappresentato la propria esigenza di alienare l'immobile ovvero di procedere a un'ulteriore surroga, in ipotesi impedita dal mancato rilascio della quietanza, e aggiunge che la diversa quantificazione del danno offerta in sede di repliche è inammissibile, perché del tutto nuova rispetto a quanto prospettato nel ricorso. L'intermediario B ribadisce l'inammissibilità del ricorso nei propri confronti ed eccepisce che, nel caso in esame, non può trovare applicazione il criterio di quantificazione del danno di cui all'articolo 120 quater del Testo Unico Bancario (TUB), dal momento che la surroga si è perfezionata nei tempi prescritti.

DIRITTO

Il Collegio osserva che è dimostrato dalla documentazione disponibile e riconosciuto da entrambe le parti che il 21 febbraio 2017 la ricorrente e l'intermediario A hanno stipulato la 'Scrittura privata di mutuo con surrogazione', la cui quietanza di pagamento ai sensi dell'articolo 120 quater del TUB è stata rilasciata soltanto il 31 luglio 2019 e registrata presso il registro immobiliare il successivo 6 agosto 2019.

Per valutare l'eventuale responsabilità di quanto accaduto, è utile ricordare l'articolo 1202 cod. civ., *"Surrogazione per volontà del debitore"*: *"Il debitore, che prende a mutuo una somma di danaro o altra cosa fungibile al fine di pagare il debito, può surrogare il mutuante nei diritti del creditore, anche senza il consenso di questo. La surrogazione ha effetto quando concorrono le seguenti condizioni: 1) che il mutuo e la quietanza risultino da atto avente data certa [2704]; 2) che nell'atto di mutuo sia indicata espressamente la specifica destinazione della somma mutuata; 3) che nella quietanza si menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento. Sulla richiesta del debitore, il creditore non può rifiutarsi di inserire nella quietanza tale dichiarazione"*. È inoltre utile ricordare che l'articolo 120 quater, comma 3, del TUB precisa che *"[l'] annotamento di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio di concerto con il Ministero della giustizia, sono stabilite specifiche modalità di presentazione, per via telematica, dell'atto di surrogazione"*. Occorre inoltre ribadire che il mancato rilascio della quietanza liberatoria da parte del mutuante surrogato impedirebbe all'operazione di realizzare l'effetto surrogatorio tra i creditori, ma non anche di perfezionare il contratto di mutuo ed estinguere il debito con il primo creditore. Come infatti è stato affermato dal Collegio di Roma nella decisione n. 24127/18, *"ponendo al centro la ratio sottesa all'art. 120-quater TUB, appare evidente come il perfezionamento cui in tale norma si allude non può che coincidere con il momento in cui avviene la stipulazione del contratto, perché già in quel momento si realizza l'interesse del cliente ad ottenere condizioni economiche maggiormente favorevoli e, dunque, si raggiunge lo scopo della norma: la portabilità. Il ritardato rilascio della quietanza non impedisce, dunque, la portabilità che si è già realizzata al momento della stipulazione del contratto e, dunque, non è idoneo a ledere l'interesse del cliente"*. È invece essenziale la quietanza liberatoria al fine del

perfezionamento di eventuali successive richieste di surroga del mutuo già oggetto di una prima surrogazione. In particolare, nella decisione n. 25882/18 del Collegio di Roma si afferma che *“sebbene l’art. 1202 c.c. possa essere considerato l’archetipo dell’istituto della surrogazione nei contratti di finanziamento e della portabilità, appare indubbia la necessità di raccordo con le finalità che l’art. 120-quater TUB intende raggiungere, ovvero favorire un mercato secondario, alimentato dalla domanda di migliori condizioni di credito a beneficio di soggetti già finanziati dal sistema bancario. In questo modo si favorisce una liberalizzazione dell’operatività finanziaria che interviene, dunque, sulle dinamiche negoziali e, più in generale, sul circuito dei finanziamenti. La stessa nozione di portabilità inserisce la possibilità per il cliente di sostituire un ente finanziatore ad un altro, usufruendo di uno speciale regime di circolazione di finanziamento precedentemente contratto. L’orientamento del legislatore pare dunque allontanarsi dallo schema comune della surrogazione, apparendo sempre più interessato alla creazione di un mercato secondario del credito ed in cui il meccanismo “sanzionatorio” assume la funzione di prevenzione generale nei confronti degli intermediari che ne rallentano la regolare circolazione”*.

Nel caso in esame, con la ‘Scrittura privata di mutuo con surrogazione’ la ricorrente ha conferito mandato irrevocabile all’intermediario resistente A affinché, tra l’altro, richiedesse *“alla Banca surrogata ampia e definitiva quietanza, con dichiarazione che dia atto della provenienza della somma utilizzata per il saldo del finanziamento, così come previsto dall’art. 1202, comma 2, cod. civ.”*. Il Collegio ritiene pertanto verificato un inadempimento dell’intermediario A. Accoglie al contempo l’eccezione di inammissibilità del ricorso nei confronti dell’intermediario B per assenza di reclamo nei 12 mesi precedenti, dal momento che non vi è motivo per cui sia possibile assumere per certa la trasmissione dei reclami tra i due intermediari resistenti. Eventuali responsabilità solidali dei due intermediari per il mancato trasferimento della quietanza riguardano pertanto i loro rapporti bilaterali e non hanno rilevanza ai fini del presente procedimento.

Dalla responsabilità dell’intermediario resistente A consegue una responsabilità risarcitoria, che il Collegio valuta equitativamente, anche alla luce delle evidenze presentate sul minore costo di una nuova surroga e sulle quotazioni del mercato immobiliare, in € 2.500,00.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio dichiara il ricorso inammissibile nei confronti dell’intermediario B. Dispone che l’intermediario A corrisponda alla parte ricorrente l’importo di euro 2.500,00 a titolo di risarcimento del danno patrimoniale, liquidato in via equitativa. Dispone, inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l’intermediario A 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