

COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) TINA	Presidente
(MI) MODICA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) RIZZO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) FORMAGGIA	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(MI) AFFERNI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore (MI) MODICA

Seduta del 05/02/2026

FATTO

La cliente stipulava con l'intermediario convenuto un mutuo ipotecario per un importo di € 139.000,00 finalizzato all'acquisto di un immobile del valore di € 205.000; nonostante la percentuale del *loan to value* fosse inferiore all'80%, la banca imponeva una seconda ipoteca su un immobile dei genitori e la stipula di polizze assicurative a premio unico anticipato, mai correttamente illustrate e con costi sproporzionati; alle diverse richieste di chiarimenti, le è stata prospettata la possibilità di una restrizione di ipoteca, con ulteriori spese e senza garanzia di accoglimento. Sostiene che la doppia ipoteca rappresenti un eccesso di garanzia non giustificato, contrario ai principi di correttezza, trasparenza e proporzionalità ai sensi dell'art. 117 TUB. chiede sia accertata la illegittimità di una doppia ipoteca; disposto lo svincolo della seconda ipoteca e "l'eventuale ristoro dei costi sostenuti per polizze e spese connesse all'ipoteca aggiuntiva".

L'intermediario controdiede che: in data 8 novembre 2022, la ricorrente stipulava un contratto di mutuo fondiario a rata protetta e tasso variabile, dell'importo di € 140.000,00; a garanzia del capitale veniva concessa ipoteca, a favore della banca, su un immobile ubicato a Milano e su un secondo immobile ubicato a Foggia, per un importo di € 210.000,00; in sede di stipula, la cliente sottoscriveva inoltre le polizze assicurative obbligatorie – incendio e scoppio – sugli immobili oggetto di ipoteca. In data 23 dicembre 2022, la cliente comunicava alla banca la sostituzione della polizza attiva sul secondo immobile con altra polizza; in data 11 marzo 2025, la cliente proponeva reclamo, chiedendo

la restrizione di ipoteca mediante liberazione del secondo immobile e la banca manifestava la propria disponibilità a valutare la richiesta previa perizia comprovante il valore della garanzia immobiliare residua. Il ricorso non può essere accolto dal momento che la cliente non ha prodotto una perizia comprovante il valore dell'immobile che residuerebbe in garanzia. Ogni spesa connessa all'iscrizione dell'ipoteca sul secondo immobile risulta legittima, incluse le spese derivanti dalle polizze assicurative a copertura del rischio incendio e scoppio attivate dalla cliente con compagnie di suo gradimento.

Chiede il rigetto del ricorso.

La cliente replica che l'urgenza di procedere all'acquisto della casa non le ha consentito di valutare adeguatamente l'offerta che si è rivelata eccessivamente onerosa e contraddistinta da poca chiarezza in merito alle polizze assicurative; la banca, pur dichiarandosi disponibile alla richiesta, ha subordinato la valutazione all'invio di una perizia giurata per una restrizione ipotecaria, senza considerare che il reclamo era stato inviato per chiedere lo svincolo della seconda ipoteca e non per sapere come procedere; la richiesta di perizia giurata non può essere usata per negare la restrizione ipotecaria, essendo i valori immobiliari già noti alla banca.

L'intermediario controreplica che: il diniego opposto dalla banca risulta legittimo e trova giustificazione nel mancato rispetto da parte della ricorrente di uno dei requisiti previsti dall'art. 39, comma 5, TUB che prevede venga prodotta una perizia idonea a provare il valore dei beni che resterebbero gravati dal vincolo ipotecario; la perizia deve contenere il valore attuale degli immobili residui in garanzia che ben potrebbe discostarsi da quello assunto in fase di erogazione del mutuo; la domanda della cliente non può pertanto essere accolta in quanto la stessa non ha prodotto la documentazione richiesta dalla normativa, nonostante le indicazioni e i solleciti ricevuti; la banca non ha imposto l'iscrizione ipotecaria su due immobili distinti, ma ha consentito alla ricorrente, nel pieno rispetto della sua libertà e autonomia contrattuale, di poter beneficiare di una riduzione dello spread pari allo 0,35% a fronte di un corrispondente abbassamento del loan to value fino al valore del 33,97% che non avrebbe potuto essere conseguito se non mediante l'offerta di un ulteriore immobile in garanzia.

DIRITTO

Con riguardo a un contratto di mutuo fondiario, la cliente lamenta la sproporzione tra la garanzia concessa a favore dell'intermediario e l'importo del credito garantito; lamenta altresì il mancato accoglimento della richiesta di restrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 39, comma 5, TUB. Chiede "lo

svincolo della seconda ipoteca iscritta sull'immobile di proprietà dei [suoi] genitori" e "l'eventuale ristoro dei costi sostenuti per polizze e spese connesse all'ipoteca aggiuntiva".

Dalla documentazione versata in atti risulta che le parti hanno stipulato un contratto di mutuo in data 08/11/2022, dell'importo di € 140.000,00, da restituire in 30 anni, regolato da un tasso variabile cui si applica uno spread dello 0,83%; la garanzia ipotecaria concessa a favore dell'intermediario consisteva in due immobili, il primo di proprietà esclusiva della ricorrente, il secondo di proprietà dei genitori, per una somma di € 210.000,00. Nel PIES, il valore stimato del bene immobile ai fini della predisposizione del prospetto informativo veniva quantificato in € 412.070,00.

Con pec dell'11/03/2025, oltre a contestare il comportamento del "collaboratore"/broker della banca nella gestione della pratica e l'applicazione di polizze onerose, la cliente lamentava l'"evidente eccesso di richiesta di garanzia" e chiedeva "lo svincolo della seconda ipoteca". L'intermediario, con mail del 15/04/2025, indicava la procedura da seguire per la restrizione di ipoteca. Seguiva un ulteriore riscontro del 09/05/2025 in cui la banca – oltre a chiarire che proprio la presenza della garanzia ipotecaria su due immobili aveva consentito di ottenere una riduzione dello spread - confermava la propria disponibilità a valutare la richiesta previa ricezione della documentazione necessaria.

In sede di repliche, la cliente contestava la richiesta di ulteriore perizia, ritenendo che la banca fosse già a conoscenza del valore degli immobili concessi in garanzia.

Il Collegio richiama al riguardo l'art. 39, comma 5, TUB: "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'art. 38. Il Collegio di Coordinamento, con la decisione n. 6137/2014, ha precisato che le due ipotesi previste dal predetto art. 39, comma 5, sono alternative e non cumulative, soggiacendo ciascuna a presupposti propri: "(...) ritiene il Collegio di Coordinamento che 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". Ai fini della valutazione della sussistenza di una "garanzia sufficiente", deve dunque aversi riguardo alle modalità di determinazione del valore dell'immobile stabilite dall'art. 38 TUB e della Delibera CICR del 22 aprile 1995 che prevede, in particolare, che

“l’ammontare massimo del finanziamento di credito fondiario è pari all’80% del valore dei beni ipotecati”.

I Collegi territoriali hanno inoltre ritenuto, da un lato, che quello previsto dall’art. 39, comma 5, TUB sia un vero e proprio diritto potestativo del mutuatario al quale la banca non può opporre scelte discrezionali fondate sulla propria autonomia imprenditoriale; dall’altro che, per aversi una garanzia sufficiente, basta che il debito residuo non superi l’80% del valore dei rimanenti beni ipotecati. Nel caso in esame, alla data della richiesta di restrizione di ipoteca (marzo 2025) l’importo del debito residuo (secondo il piano di ammortamento) ammontava a € 138.649,35. Dall’atto di compravendita, risulta inoltre che l’immobile di esclusiva proprietà della ricorrente è stato acquistato al prezzo di € 205.000,00.

La banca non ha rifiutato la richiesta di restrizione ipoteca ma ha subordinato la stessa alla presentazione di una perizia aggiornata che la cliente non ha presentato.

Quanto alla lamentata sproporzione genetica della garanzia richiesta, questo Arbitro ritiene di seguire l’orientamento dei Collegi territoriali secondo cui, ove non sia normativamente previsto un vero e proprio diritto di modifica delle garanzie offerte (come avviene ai sensi dell’art. 2872 c.c. per la riduzione dell’ipoteca), la domanda tesa ad ottenere una revisione delle condizioni originarie non può trovare accoglimento, risolvendosi tale revisione in una nuova definizione consensuale del contenuto del regolamento negoziale, la quale non può essere oggetto del sindacato o di coercizione da parte dell’Arbitro, ma rimane soggetta alla piena discrezionalità valutativa della banca (cfr. Collegio di Palermo, decisione n. 16672/2021; Collegio di Roma, decisione n. 3189/2013; Collegio di Milano, decisione n. 225/2021). Inoltre, per quanto attiene alle garanzie ipotecarie, l’art. 2873, 1° comma, c.c. prescrive che non è ammessa l’azione di riduzione “se la quantità dei beni o la somma è stata determinata per convenzione o per sentenza”, con ciò evidenziando che, quand’anche sussistente il principio di proporzionalità, lo stesso non si applica in caso di sproporzione genetica neppure all’ipoteca. Il diritto positivo, inoltre, non offre regole analoghe a quelle previste per la riduzione dell’ipoteca con riguardo alla garanzia pignoratizia e alla fideiussione (cfr. Collegio di Palermo, decisione n. 16672/2021). La coesistenza di diverse garanzie riferite al medesimo credito non costituisce una situazione che può mettere capo ad illiceità e non risulta sufficiente a supportare conclusioni circa il difetto di causa concreta del contratto costitutivo di una o più delle garanzie coesistenti (cfr. Collegio di Palermo, decisione n. 16672/2021). Deve in conclusione escludersi un potere correttivo della eventuale sproporzione genetica, il quale si tradurrebbe in una ridefinizione eteronoma del rapporto che frusterebbe la discrezionalità degli intermediari nella concessione del credito.

Quanto alla ulteriore richiesta di “valutare l’eventuale ristoro dei costi sostenuti per polizze e spese connesse all’ipoteca aggiuntiva”, la cliente non solo non specifica l’importo di cui chiede il ristoro ma riconosce di essere riuscita a stipulare una polizza più conveniente di quella proposta dall’intermediario convenuto.

Con riguardo, infine, al lamentato e non quantificato danno derivante dall’impossibilità di ottenere la surroga del mutuo, la cliente produce evidenza di un diniego di un intermediario terzo del tutto generico che non consente di rintracciare alcun nesso di causa tra l’assetto delle garanzie ipotecarie e il diniego della surroga.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE