

COLLEGIO DI BOLOGNA

composto dai signori:

(BO) TENELLA SILLANI	Presidente
(BO) VELLA	Membro designato dalla Banca d'Italia
(BO) BULLO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(BO) LUCARELLI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(BO) TRAVERSI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore CATERINA LUCARELLI

Seduta del 10/02/2026

FATTO

Parte ricorrente lamenta l'addebito delle spese di rinnovo dell'ipoteca contratta a garanzia di un mutuo stipulato con l'intermediario resistente, sostenendo che tale rinnovo sia stato disposto dall'intermediario in conseguenza della richiesta di sospensione del mutuo effettuata nel periodo pandemico. Esperimento infruttuosamente reclamo, la parte istante inoltra ricorso all'ABF chiedendo il risarcimento delle "spese addebitate in data 22/11/2024 pari a 319,20 inerente al rinnovo dell'ipoteca sulla mia abitazione".

Convenuto ritualmente, l'intermediario precisa ed eccepisce che: i) non corrisponde al vero che "l'operazione di rinnovo dell'ipoteca" sarebbe stata "conseguenza della richiesta di sospensione delle rate [del mutuo] nel periodo pandemico", in quanto la rinegoziazione del mutuo, che ha comportato un prolungamento dell'originario finanziamento, è stata perfezionata nel corso dell'annualità 2013, ben prima del citato periodo emergenziale; ii) all'art. 12 del contratto di mutuo è previsto che le spese inerenti a rinnovazioni ipotecarie sono a carico della parte mutuataria; iii) le spese in questione sono altresì riportate nel documento di sintesi relativo alla rinegoziazione, alla voce "rinnovazioni ipotecarie". L'intermediario quindi chiede all'ABF che il ricorso venga respinto.

DIRITTO

1-Il Collegio prende atto che in questa controversia la parte ricorrente lamenta l'addebito, da parte dell'intermediario resistente, di spese relative alla rinnovazione di un'ipoteca costituita a garanzia del mutuo stipulato con la banca stessa, sostenendo che tale addebito, non autorizzato ed effettuato senza preavviso, sia stato disposto in conseguenza della sospensione delle rate richiesta nel periodo pandemico.

2- Sulla questione, il Collegio richiama il disposto dell'art. 2846 cod. civ.: "Le spese d'iscrizione dell'ipoteca sono a carico del debitore, se non vi è patto contrario, ma devono essere anticipate dal richiedente."

3-Inoltre, l'intermediario, precisando che la rinegoziazione del mutuo avveniva nel 2013 e non nel periodo pandemico, richiama quanto previsto originariamente in contratto (art 12), dove si afferma che la parte mutuataria sopporta i costi accessori alla vita del contratto di mutuo, tra cui le spese di rinnovazione ipotecaria, previsione non modificata in sede di rinegoziazione del mutuo (art. 3). I costi in parola, infatti, sono riportati nel relativo documento di sintesi, che questo Collegio visiona, da cui si ha evidenza delle spese di "rinnovazione ipotecarie", quantificate nella misura di "150,00 euro oltre alla presentazione al notaio". Nel caso di specie, il Collegio nota che l'importo addebitato ammonta a 319,20 euro e la resistente non fornisce evidenza delle ulteriori spese notarili effettivamente sostenute, circostanza tuttavia non contestata dal ricorrente.

4- Tutto considerato, l'intermediario ha seguito le previsioni civilistiche, recepite nella regolamentazione contrattuale del mutuo e che il cliente ha sottoscritto; per questo il ricorso non può trovare accoglimento.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso.

IL PRESIDENTE