

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) SIRENA	Presidente
(RM) MARINARO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) MAIMERI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) CARATELLI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(RM) FULCHERI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore FABRIZIO MAIMERI

Seduta del 13/03/2026

FATTO

Con ricorso del 23.9.2025, parte attrice espone che il giorno 12.9.2013 ha comprato un immobile e acceso un mutuo con la banca resistente, come unica intestataria, per un importo di € 180.000.00. Il 23.4.2021 ha venduto il 30% della proprietà al marito, tramite atto notarile con accollo del mutuo: ha pertanto richiesto all'intermediario l'aggiornamento dell'intestazione del mutuo inviando, come da questi richiesto, documentazione in formato sia cartaceo, sia digitale; successivamente, ha cercato di mettersi in contatto più volte gli uffici competenti per conoscere lo stato di avanzamento della pratica, ma non ha ricevuto nessuna notizia. Per mezzo di un legale incaricato ha quindi inviato una serie di *mail* (in data 1.10.2021, 21.10.2021 e 11.11.2021), senza ottenere delucidazioni. Solo in data 29.12.2021 l'ufficio reclami della resistente ha comunicato che «non era ancora stato possibile risolvere l'anomalia tecnica, che in questo momento non permette di concludere l'adeguata verifica della clientela a cui è tenuta la Banca, quando deve entrare in rapporti con un nuovo cliente». Il 10.10.2024 la ricorrente ha ricontattato la Banca tramite *mail* all'ufficio reclami, per chiedere spiegazioni circa il ritardo nella definizione della pratica. A tale reclamo la banca ha risposto affermando che la modifica era stata effettuata il 14.12.2023 a causa del protrarsi dell'anomalia tecnica. A luglio 2024 la ricorrente è riuscita ad ottenere la surroga del mutuo presso altro intermediario a condizioni migliori di quelle originarie. Domanda oggi il risarcimento del danno in relazione agli interessi pagati dal maggio 2021 fino al dicembre 2023 derivante dalla impossibilità di procedere *medio tempore* alla surroga con altro intermediario e godere pertanto di migliori condizioni reperibili sul mercato.

In sede di controdeduzioni, la Banca eccepisce di avere già riconosciuto più volte, nell'ambito della corrispondenza intercorsa con la ricorrente, il fatto che fosse stata riscontrata una anomalia tecnica, che aveva comportato una dilazione delle tempistiche di evasione della pratica di accollo del mutuo. La problematica è stata poi risolta, la pratica di accollo si è perfezionata e i dati del mutuo sono stati

aggiornati in data 14.12.2023. Ciò ribadito, la richiesta di risarcimento danni, peraltro non quantificata, oggi avanzata dalla cliente, risulta completamente priva, non solo di fondamento, ma, anche, di qualsivoglia supporto probatorio.

In relazione alle rispettive argomentazioni, parte ricorrente così si rivolge all'Arbitro: «sono qui oggi a richiedere un vostro aiuto per avere un risarcimento danni per tutti gli interessi pagati nelle rate del mutuo dal maggio 2021 fino al dicembre 2023 che invece avrei potuto destinare nel richiedere una surroga ad un'altra banca pagando sicuramente di meno tutti questi anni». Dal canto suo, l'intermediario chiede al Collegio «di rigettare il ricorso in quanto infondato».

DIRITTO

Parte ricorrente domanda il risarcimento del danno derivante dal ritardo dell'intermediario nella definizione di una pratica di accollo liberatorio di un mutuo protrattasi tra maggio 2021 e dicembre 2023 e, precisamente, del danno derivante dalla impossibilità di procedere *medio tempore* alla surroga del mutuo presso altro intermediario (successivamente effettuata) e di godere delle migliori condizioni reperibili sul mercato. È stato accertato che l'accollo è stato domandato nel maggio 2021 (come riconosciuto dall'intermediario nella risposta alla comunicazione della ricorrente del 12.6.2021) ma si è perfezionato solo nel dicembre 2023, in ragione di circostanze imputabili all'intermediario, come riconosciuto dallo stesso nelle controdeduzioni.

Così ricostruito il fatto, va però osservato che il Collegio di coordinamento, con decisione n. 11898 del 31.5.2018, ha riconosciuto che non grava sull'intermediario un obbligo di aderire all'accollo, affermando il seguente principio di diritto: «nell'ipotesi di accollo stipulato tra l'originario mutuatario e il nuovo debitore, l'intermediario rimasto estraneo al contratto ha la facoltà ma non l'obbligo di prestare la propria adesione. Nel caso in cui aderisca, l'obbligazione del debitore originario degrada, divenendo sussidiaria»; si è così stabilito che non sussiste un diritto dell'accollante a vedersi volturare a proprio nome la posizione di mutuatario nei confronti dell'intermediario finanziatore, neanche a titolo di accollo meramente cumulativo (cfr. Collegio di Roma, decisione n. 9447 del 17.6.2022). Da ciò discende che, *a fortiori*, non è dato al mutuatario accollante di dolersi del ritardo da parte dell'intermediario nella voltura del contratto di mutuo.

Con riguardo poi al danno di cui si pretende il risarcimento, il Collegio evidenzia che parte ricorrente non allega concretamente, né tantomeno prova, il pregiudizio di cui pretende il ristoro, facendo generico riferimento a più convenienti - e non meglio identificate - condizioni di mercato reperibili fra il maggio 2021 e il dicembre 2023. Il *benchmark* ottimale sarebbe il tasso concordato con l'intermediario con il quale si è conclusa la surroga nel mutuo, ma non è detto che esso sarebbe stato disponibile per tutto il periodo dal maggio 2021 al dicembre 2023. Né, d'altro canto, parte ricorrente prova – per quanto rileva anche in punto di nesso causale – di essersi attivata presso altri intermediari al fine di ottenere la surroga e di non avervi potuto procedere per il ritardo dell'intermediario nella voltura richiesta.

Sul punto, in tema di onere della prova con riferimento alle domande di risarcimento del danno, è opportuno conclusivamente richiamare, *ex multis*, Collegio di Roma, decisione n. 1894/2025: «con riguardo al merito della richiesta di risarcimento del danno, viene in rilievo la regola generale dettata dall'art. 2697, co. 1, c.c., secondo cui grava sul ricorrente l'onere di fornire la prova dell'esistenza e della consistenza del danno del quale domanda il risarcimento. (...) Va, in proposito, ricordato il principio generale in base al quale spetta alla parte danneggiata l'onere di fornire la prova del

pregiudizio in concreto subito ai fini della determinazione quantitativa e della liquidazione del danno (cfr. Cass., 25.3.2009, n. 7211). Né tantomeno, in mancanza della relativa prova, è possibile procedere alla valutazione equitativa del danno giacché, come affermato dalla giurisprudenza di legittimità, “la liquidazione equitativa del danno, ai sensi dell’art. 1226 c.c., presuppone che il pregiudizio economico del quale la parte reclama il risarcimento, sia certo nella sua esistenza ontologica, mentre se tale certezza non sussiste, il giudice non può procedere alla quantificazione del danno in via equitativa, non sottraendosi tale ipotesi all’applicazione del principio dell’onere della prova quale regola del giudizio, secondo il quale se l’attore non ha fornito la prova del suo diritto in giudizio la sua domanda deve essere rigettata”».

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio respinge il ricorso.

IL PRESIDENTE