

IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Dott. Giuseppe Marziale Presidente

Prof. Avv. Giuliana Scognamiglio...... Membro designato dalla Banca d'Italia

Dott. Comm. Girolamo Fabio Porta...... Membro designato dalla Banca d'Italia

Avv. Michele Maccarone Membro designato dal Conciliatore

Bancario e Finanziario – per le controversie

in cui sia parte un consumatore

Prof.ssa Liliana Rossi Carleo...... Membro designato dal C.N.C.U.

[Estensore]

nella seduta del 02.12.2011 dopo aver esaminato

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

Fatto

La ricorrente lamenta di aver ricevuto la richiesta del pagamento di euro 600,00 a saldo della parcella emessa per la relazione notarile preliminare predisposta da un notaio – da lei presentato alla Banca, su richiesta di questa ultima – ed effettuata in previsione della surroga di un mutuo, la cui portabilità non si è successivamente perfezionata.

Espone diffusamente una serie di fatti volti essenzialmente a provare: la puntuale richiesta, fra le molte avanzate dalla Banca al fine di concedere il mutuo, ad indicare un notaio al quale conferire l'incarico di effettuare una nuova perizia dell'immobile e lo stadio di incertezza che ha caratterizzato la trattativa.

Fa presente al riguardo che le perplessità determinate dall'andamento delle trattative l'hanno indotta a disdire l'appuntamento con il geometra per la perizia,



diversamente non ha disdetto quello con il notaio, ritenendo che dovesse essere la Banca a farlo.

La ricorrente chiede, pertanto, la condanna della banca a pagare i 600,00 euro al notaio per la relazione notarile preliminare da lui predisposta, poiché si tratta di documento richiesto dalla banca e non ancora necessario visto lo stadio delle trattative.

L'intermediario nelle controdeduzioni fa presente di aver incaricato un tecnico di fiducia per la perizia di stima dell'immobile e di aver richiesto alla cliente il nome di un notaio a sua scelta per la definizione dei contratti e della relazione notarile preliminare necessaria per ottenere la delibera definitiva del mutuo. Evidenzia che pochi giorni dopo la predelibera la cliente comunicava di aver cambiato idea. A seguito della comunicazione l'intermediario, dichiara di aver tempestivamente bloccato l'accesso del tecnico che aveva incaricato, mentre la ricorrente si è dimenticata di avvertire il notaio da lei incaricato, che ha poi inviato una parcella di € 600,00 alla ricorrente che si è rifiutata di pagare ritenendo tale onere a carico della banca.

A parere dell'intermediario l'onere di corrispondere detta somma al notaio compete alla ricorrente, in quanto nella richiesta di mutuo sottoscritta dalla ricorrente e allegata agli atti è presente una clausola che addossa al cliente i costi di perizia e le spese notarili qualora la portabilità non dovesse perfezionarsi per rinuncia del cliente.

Per questi motivi la Banca chiede all'ABF di respingere il ricorso.

Diritto

La questione verte sulla interpretazione di una clausola, presente nel modulo di richiesta predisposto dalla Banca, la quale stabilisce che, in caso di portabilità, i richiedenti «si obbligano a corrispondere alla banca i costi di perizia e le spese notarili ove la portabilità non dovesse perfezionarsi per rinuncia del cliente o per elementi ostativi, noti al cliente, non riportati nel presente modulo di domanda e che, se conosciuti dalla banca, avrebbero impedito l'avvio dell'iter istruttorio».

Invero la clausola va letta nel contesto generale della disciplina sulla portabilità.

Occorre, dunque, tener conto in primo luogo del dettato dell'art.120-quater del TUB e, in particolare del punto 4, ove si dispone che: « Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo



finanziamento, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione tra intermediari improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi. In ogni caso, gli intermediari non applicano alla clientela costi di alcun genere, neanche in forma indiretta, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione».

Il chiaro intento del legislatore trova un ulteriore riscontro nell'attenzione dedicata alla fase istruttoria. Difatti, istruttoria e accertamenti si devono svolgere secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi. Così ad integrazione e a specificazione dell'obbligo imposto, l'art. 8, comma 3-bis, decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40 dispone che: «3-bis. La surrogazione di cui al comma 1 comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente, alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante, con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura. Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi».

Sempre nella medesima prospettiva, in un'ottica di ulteriore necessaria specificazione, va letta anche la Comunicazione della Banca d'Italia del 29 aprile 2008 (Bollettino di vigilanza n. 4 dell'aprile 2008), ove, fra l'altro, si precisa che «(..)La Banca d'Italia reputa necessario che gli operatori aderiscano a tali procedure e che, nei rapporti interbancari, garantiscano piena collaborazione, attraverso una tempestiva trasmissione delle informazioni richieste, in particolare di quelle sull'ammontare del debito residuo. Tali informazioni andranno tempestivamente rese disponibili anche al cliente che le richieda nella fase preliminare di selezione del nuovo mutuante».

La rilevanza di queste disposizioni viene in considerazione essenzialmente per quanto riguarda l'imposizione, al precedente mutuante, di un vero e proprio obbligo di collaborazione, che può esplicarsi, in particolare, mettendo a disposizione del nuovo mutuante le relazioni notarili preliminare e definitiva, la perizia ed in genere la documentazione relativa all'istruttoria del precedente mutuo.



E' evidente, al contrario, che la banca che subentra, sia pure nel rispetto del principio generale di economia della procedimentalizzazione nell'attività istruttoria, resta libera di richiedere, a sua garanzia, nuovi accertamenti e perizie. Tuttavia nel caso in cui la Banca, legittimamente, eserciti il suo diritto di scelta, appare logico ritenere che non può farne ricadere le conseguenze sul cliente determinando un aggravio dei costi a suo carico, in contrasto con quanto dispone la legge.

Ne consegue che la legittimità di una clausola, che diversamente intesa sarebbe abusiva, impone, quanto meno, di operare un distinguo a seconda della natura delle spese: la clausola di certo non può contemplare spese che non siano sostenute nell'interesse anche del consumatore, ma vengano effettuate nell'esclusivo interesse della banca.

Poichè nel caso specifico il pagamento si riferisce alla richiesta di un documento non strettamente necessario e, pertanto, poichè la predisposizione o meno della relazione notarile è il frutto di una scelta che la banca opera semplicemente omettendo di esonerare il notaio dalle indagini ipo-catastali (come sarebbe logico visti gli effetti della surrogazione) ne consegue che la portata applicativa della clausola non si estende al caso specifico.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione. 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 al ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da GIUSEPPE MARZIALE