

## IL COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

- |  |   |
|--|---|
| - Prof. Avv. Antonio Gambaro             | Presidente  |
| - Prof.ssa Antonella Sciarrone Alibrandi | Membro designato dalla Banca d'Italia<br>(Relatore)       |
| - Prof. Avv. Emanuele Lucchini Guastalla | Membro designato dalla Banca d'Italia                     |
| - Dott. Mario Blandini                   | Membro designato dal Conciliatore Bancario<br>Finanziario |
| - Dott.ssa Anna Bartolini                | Membro designato dal C.N.C.U.                             |

Il CASO.it  
nella seduta del 2 febbraio 2010 dopo aver esaminato

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

### FATTO

Con ricorso del 9/11/2009, il ricorrente ha avanzato una richiesta di risarcimento danni nei confronti dell'intermediario quale conseguenza di un ritardo di quest'ultimo in relazione alla cancellazione di un'ipoteca.

Più precisamente, il ricorrente esprimeva che:

1. il 21.7.2008 aveva acquistato un immobile sul quale gravava ipoteca concessa dal venditore a favore dell'intermediario resistente, a garanzia di un mutuo;
2. in sede di "rogito", estinto il suddetto mutuo con il pagamento del prezzo, l'intermediario si era impegnato a provvedere alla cancellazione della garanzia reale insistente sul bene compravenduto "nei termini previsti dalla Legge Bersani";
3. per finanziare l'acquisto dell'immobile il ricorrente, a sua volta, aveva "richiesto contestualmente alla propria banca un mutuo ipotecario la cui erogazione era, ovviamente, condizionata alla cancellazione" del preesistente gravame "e, per affrontare il periodo transitorio, aveva ottenuto un prefinanziamento";
4. la richiesta cancellazione dell'ipoteca avveniva in concreto, nonostante i continui solleciti, solo il 14.1.2009 (come da ispezione ipotecaria allegata), "quindi ben oltre il termine di 30 giorni previsto dalla Legge Bersani".

Il ricorrente ha dunque addebitato la mancata cancellazione dell'ipoteca nei termini di legge ad "errori o inefficienze" della banca ed ha avanzato una richiesta risarcitoria di € 10.000 per i danni conseguiti alla vicenda e consistenti:

- a) nel pagamento di "interessi passivi sull'intero importo del prefinanziamento, anziché sulle quote capitali decrescenti del mutuo", oltretutto non deducibili fiscalmente;



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

- b) nella segnalazione del proprio nominativo nell'archivio della Centrale dei rischi come "sconfinato";
- c) nel pagamento "in un'unica soluzione...di tutte le rate scadute e arretrate del mutuo e dei relativi interessi".

Con le controdeduzioni l'istituto di credito ha riconosciuto il mancato rispetto dei termini introdotti dalla L. 40/2007 per il procedimento di cancellazione delle ipoteche, affermando che "a causa di un disguido informatico, la cancellazione dell'ipoteca", da richiedere in formato elettronico alla Conservatoria competente, era stata effettuata in data 14/1/2009 "e quindi con un certo ritardo rispetto all'estinzione del mutuo avvenuta in data 21/7/2008". La banca non è entrata nel merito della legittimità del comportamento, ma ha contestato ogni responsabilità per i danni che, eventualmente, ne siano conseguiti, poiché essi andrebbero addebitati all'istituto bancario mutuante.

L'intermediario ha, infatti, ribadito di aver tempestivamente consegnato all'alienante del bene ipotecato la dichiarazione "attestante l'impegno formale assunto dall'Istituto di provvedere a richiedere la cancellazione dell'ipoteca". Secondo quanto sostenuto dalla banca, "tale dichiarazione, normalmente prodotta in sede di rogito notarile di compravendita in sostituzione dell'effettiva cancellazione dell'ipoteca presso la Conservatoria, consente di erogare un mutuo anche in presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie su immobili a garanzia di finanziamenti pregressi", in quanto la Banca può iscrivere ipoteca "solo formalmente di 2° grado, ma di primo grado sostanziale".

Con ciò, l'intermediario ha respinto qualsiasi addebito di responsabilità per i danni derivanti dalla ritardata erogazione del mutuo richiesto dall'acquirente o dalla ritardata cancellazione dell'ipoteca.

Ritenuto maturo il procedimento per la decisione, questo Collegio lo ha esaminato nella riunione del 2 febbraio 2010.

## DIRITTO

La richiesta del ricorrente all'Arbitro è diretta all'accertamento dell'illegittimità della condotta dell'intermediario che, estinta l'obbligazione garantita, non provveda alla cancellazione dell'ipoteca nei termini previsti dalla normativa vigente.

Ora, secondo quanto prevede l'art. 13 della L. 40/2007 di conversione del d.l. 7/2007 (c.d. *Bersani bis*), la banca – essendosi estinta l'ipoteca per effetto dell'estinzione della correlativa obbligazione garantita – avrebbe dovuto provvedere a trasmettere entro trenta giorni al conservatore la richiesta di cancellazione dell'ipoteca dai pubblici registri. Così non è avvenuto, per espressa ammissione dello stesso intermediario, posto che dalla documentazione in atti emerge che l'estinzione del mutuo è avvenuta il 21.7.2008, mentre la cancellazione dell'ipoteca è avvenuta solo in data 14.1.2009.

E', dunque, pacifico che l'intermediario abbia provveduto ad assolvere un obbligo di legge con grave ritardo rispetto a quanto previsto dalla normativa in materia e che, conseguentemente, dei danni causati da questo ritardo debba rispondere nei confronti di chi li abbia subiti.

Né, ritiene questo Collegio, può avere qualche rilievo dirimente il fatto che, all'atto del rogito, l'intermediario avesse già consegnato al venditore la propria dichiarazione di "disponibilità alla cancellazione dell'ipoteca a suo tempo iscritta", posto che – se, da un lato, è piuttosto diffusa la prassi secondo la quale l'intermediario che finanzia l'acquirente dell'immobile provvede ad erogare il mutuo ipotecario ritenendo all'uopo sufficiente ed idonea detta dichiarazione di disponibilità e iscrivendo un'ipoteca definita (assai poco tecnicamente) di "secondo grado formale, ma di primo grado sostanziale" – dall'altro lato, è altrettanto vero che non si può pretendere che ogni intermediario adotti



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

obbligatoriamente tale *modus operandi*, apparendo legittima una più prudente scelta che subordini l'erogazione del mutuo all'avvenuta cancellazione dell'ipoteca che precedentemente gravava sull'immobile.

Chiarito, dunque, che la banca è responsabile di tale ritardo, si pone ora la questione della quantificazione e della liquidazione dei relativi danni subiti dal ricorrente, che vengono da costui quantificati in € 10.000 in relazione alle seguenti "voci" di danno: a) pagamento di "interessi passivi sull'intero importo del prefinanziamento, anziché sulle quote capitali decrescenti del mutuo", oltretutto non deducibili fiscalmente; b) segnalazione del proprio nominativo nell'archivio della Centrale dei rischi come "sconfinato"; c) pagamento "in un'unica soluzione...di tutte le rate scadute e arretrate del mutuo e dei relativi interessi".

Ebbene, riguardo ai danni asseritamente sofferti in relazione ai punti evidenziati *sub b)* e *sub c)*, questo Collegio ritiene che difetti nel modo più assoluto la prova, mentre per quanto attiene ai danni consistenti nell'aver dovuto pagare gli interessi sul prefinanziamento, anziché sul mutuo ipotecario, la conclusione deve essere opposta, dal momento che dagli atti del procedimento risulta che il ricorrente, fino alla data del 31.12.2008, ha versato interessi per complessivi € 3792,77.

Risulta, comunque, chiaro che sarebbe eccessivo riconoscere al ricorrente un danno pari all'intera somma versata a titolo di interessi sul prefinanziamento, posto che – nella fisiologia dell'operazione – il ricorrente avrebbe in ogni caso versato una parte di questi interessi, almeno fino al momento in cui non fosse stato erogato il mutuo ipotecario.

Ciò chiarito, si deve conseguentemente e necessariamente procedere ad una valutazione equitativa del danno; orbene, presumendo che – se la banca avesse proceduto tempestivamente e solertemente all'adempimento degli obblighi in materia – appare verosimile che il mutuo ipotecario sarebbe stato erogato nel mese di settembre del 2008, questo Collegio ritiene che corrisponda a equità riconoscere, a titolo di danno subito per effetto del patologico prolungamento della fase di prefinanziamento relativa all'operazione *de qua*, la somma omnicomprensiva di € 2700,00 (duemilasettecento/00).

**P. Q. M.**

**Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso e dispone a favore del ricorrente il pagamento di € 2.700,00 (€ duemilasettecento) a titolo di liquidazione equitativa del danno patito.**

**Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 (€ duecento) quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente la somma di € 20,00 (€ venti) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
ANTONIO GAMBARO