

## IL COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

- Prof. Avv. Antonio Gambaro Presidente (Estensore)
- Prof.ssa Antonella Maria Sciarrone Alibrandi Membro designato dalla Banca d'Italia
- Prof. Avv. Emanuele Cesare Lucchini Guastalla Membro designato dalla Banca d'Italia
- Prof. Vittorio Santoro Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario
- Prof. Avv. Andrea Tina Membro designato da Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato

nella seduta del 24 gennaio 2012 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 comunicazione datata 29.06.2011 e ricevuta dalla Convenuta il giorno successivo, l'attuale ricorrente ebbe a chiedere la cancellazione dell'ipoteca iscritta presso una certa Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14.08.1996 in quanto il finanziamento da essa garantito è stato estinto in data 15.03.2001 *“a seguito della concessione di un nuovo finanziamento”*.

Con comunicazione del 18.07.2011 - ricevuta via fax dalla Resistente in pari data - il Ricorrente ebbe a chiedere alla Banca di attivarsi, ai sensi della Legge n. 40/07, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per *“la cancellazione dell'ipoteca iscritta in data 14 Agosto 1996 ai nn. xxxxx/xxxxx e relativa al lotto nr. 2 di ripartizione di detta ipoteca, essendo questa estinta anticipatamente per l'attivazione della suddetta ipoteca, estinta a sua volta col pagamento dell'ultima rata del mutuo in data 01 Maggio 2011”* (sulla richiesta relativa alla cancellazione di ipoteca cfr. Note istruttorie, punto 3.). L'Interessato chiese, inoltre, l'immediato rilascio di una dichiarazione *“liberatoria da ogni onere e credito assistito da ipoteca di codesto e qualsiasi altro istituto del gruppo”* in quanto il successivo 20 luglio doveva presentarsi davanti al notaio per la firma di, non meglio precisati, atti.

In ultimo, il Ricorrente chiese il trasferimento del saldo del c/c e dei titoli - in virtù del già esercitato diritto di recesso dai relativi rapporti bancari - presso altro istituto, come già richiesto con raccomandata a.r. del 24 giugno 2011.

L'Interessato rappresentava che il comportamento dilatorio tenuto dalla Banca gli stava procurando *“danni materiali e morali che verranno documentati e quantificati nelle opportune sedi”*.

Con comunicazione datata 20 luglio 2011 la Banca ha specificato che:



- in data 14.08.1996 è stato stipulato un mutuo garantito da ipoteca - iscritta in data 14.08.1998 - tra un diverso istituto bancario ed una società edilizia;
- in data 29.05.1998 il mutuo è stato diviso con conseguente frazionamento dell'ipoteca (annotazione 09.03.2004);
- a seguito di tale operazione il Ricorrente si è accollato una quota del mutuo, garantito da ipoteca frazionata;
- l'Interessato ha estinto tale mutuo in data 01.05.2011.

La Banca, quindi, attesta la mancanza di motivi ostativi alla cancellazione dell'ipoteca accesa a garanzia del mutuo estinto in data 01.05.2011 e rappresenta che comunicherà all'Agenzia del Territorio quanto necessario per avviare l'iter semplificato per la cancellazione delle ipoteche, ex art. 40 bis del D. Lgs. 385/93.

Con comunicazione datata 4 agosto 2011, ricevuta dalla Resistente via fax in pari data, l'Interessato ha lamentato nuovamente il mancato trasferimento del saldo del c/c nonché delle "obbligazioni" da lui detenute, così come richiesto con raccomandata del 24 giugno 2011. Comunicazioni dello stesso tenore sono state inviate alla Banca anche i successivi 9 e 12 agosto.

Nel proprio ricorso il Ricorrente - in relazione al comportamento tenuto - chiede alla ABF di condannare la Convenuta al "*ristoro dei danni materiali e morali patiti*". In particolare di "*sanzionare ... la controparte con il pagamento della somma di euro 6.000,00 o in quella maggiore o minore che sarà ritenuta congrua*".

Con riferimento ai fatti occorsi, l'Interessato rappresenta che:

- in data 29.06.2011, recatosi dal notaio per stipulare un contratto di mutuo, non ha potuto procedere a causa di "*una vecchia ipoteca (del 1996 ed estinta nel 2001), all'epoca dei fatti accesa da [altra banca] ora rappresentata dalla [Convenuta] (che ha incassato, in forma continuativa dal 2001 al 2011, le rate del mutuo)*";
- il giorno successivo ha chiesto alla Resistente "*la cancellazione della vecchia ipoteca*". Non ottenendo alcuna risposta ha inviato formale reclamo (18.07.2011) con il quale, oltre a rinnovare la richiesta di cancellazione dell'ipoteca, ha sollecitato il trasferimento del saldo del c/c e dei titoli obbligazionari detenuti, essendo trascorsi già 24 giorni dalla relativa richiesta di estinzione;
- in data 20.07.2011 la Resistente "*confermava l'impegno a provvedere ad inviare all'Agenzia del territorio la comunicazione attestante l'estinzione dell'obbligazione per la cancellazione dell'ipoteca a garanzia dei mutui*", ma taceva su quanto "*atteneva ai [suoi] crediti*";
- in data 18.08.2011 "*finalmente avveniva il trasferimento dei crediti ..., trattenuti immotivatamente per ben 52 giorni*";
- in data 30.09.2011 ha stipulato davanti al notaio il mutuo rinviato il precedente 29 giugno e, affinché l'atto andasse a buon fine, è dovuto intervenire anche un dipendente della Convenuta "*in quanto la cancellazione [dell'ipoteca] non sopraggiungeva ancora*"; ciò ha comportato un esborso di € 250,00 al notaio per "*la procedura d'urgenza della cancellazione*". Il Ricorrente rileva che, oltre al disagio arrecato dal ritardo nella stipula del mutuo (dal 29 giugno al 30 settembre), tale dilazione ha determinato "*l'esborso degli interessi per i mesi di Luglio, Agosto e Settembre 2011 relativi ad oneri su prestiti bancari*", al riguardo, però fa riserva di produrre idonea documentazione in un eventuale secondo tempo.

L'Intermediario ha presentato le controdeduzioni con PEC tramite Conciliatore Bancario Finanziario il 24 gennaio 2012.

In fatto, la Banca espone quanto segue:



- con comunicazione del 24 giugno 2011 l'Interessato ha chiesto la chiusura dei rapporti di c/c e deposito titoli in amministrazione; contattato per le vie brevi, in un primo momento, in vista di un incontro presso la filiale di riferimento aveva acconsentito a sospendere l'estinzione, poi, aveva confermato la volontà di recedere dai suddetti rapporti, che sono stati, quindi, chiusi *"con i tempi tecnici necessari"*, rispettivamente il 9 e il 12 agosto 2011;
- con riferimento alla richiesta di cancellazione dell'ipoteca (reclami del 30.06.2011 e del 18.07.2011), le missive inviate dall'Interessato non sono intelligibili in quanto egli pare *"confondere il finanziamento originariamente concesso alla società [edilizia], sua dante causa, ed assistito [dall'ipoteca] iscritta il 14/08/96 ... e il successivo finanziamento erogato il 15/03/01 per estinguere anticipatamente la quota di tale mutuo dal medesimo accollata, assistito da diversa e successiva ipoteca ed estinto il 01/05/2011 per normale ammortamento"*. In particolare, la Banca rileva che il reclamo del 18.07.2011 sembra riferirsi al mutuo estinto per ammortamento il precedente 1° maggio; per la garanzia che assisteva tale rapporto è stata rilasciata la dichiarazione prevista dall'art. 40 bis del TUB (nota del successivo 20 luglio). Per quanto concerne, invece, il reclamo del 30.06.2011, esso pare riferirsi all'ipoteca posta a garanzia del mutuo erogato alla società edilizia, mutuo, peraltro, concesso da altro istituto bancario (poi, confluito - a seguito di diverse vicende societarie - nell'odierna capogruppo della Convenuta). Al riguardo, *"pur non essendovi tenuta"*, ha, comunque, interessato la Capogruppo e, in qualità di sua mandataria, ha posto in essere l'attività volta ad ottenere la cancellazione della suddetta ipoteca ai sensi degli artt. 2882 e ss. del c.c. (scrittura privata autenticata con atto del notaio in data 30.09.2011).

In diritto, la Convenuta rappresenta che:

- il petitum indicato nella pag. 3/4 del modulo di ricorso (*"ristoro dei danni materiali e morali"*) è *"ben diverso"* da quello enucleato nel documento allegato sub 5/5 - a cui lo stesso Ricorrente nel modulo rinvia - contenente le motivazioni del ricorso, nel quale viene chiesta al Collegio l'irrogazione di una sanzione di € 6.000,00 (*"sanzionare ... la controparte con il pagamento della somma di euro 6.000,00 o in quella maggiore o minore che sarà ritenuta congrua"*). Al riguardo, la Banca invoca la nullità del ricorso ai sensi dell'art. 164 c.p.c. e, comunque, in relazione alla richiesta sanzionatoria, l'incompetenza dell'ABF *ratione materiae* non essendo esso dotato di poteri autoritativi;
- qualora il Collegio ritenesse ammissibile la domanda sotto il profilo risarcitorio, questa presenta duplice *causa petendi* in quanto l'Interessato riconduce gli asseriti danni sia alla mancata cancellazione dell'ipoteca sia al ritardo nella chiusura dei rapporti di c/c e di deposito titoli in amministrazione;
- per quanto riguarda la mancata cancellazione d'ipoteca, la Convenuta eccepisce in rito: a) *la mancanza del preventivo reclamo* (cita, anche, la pronuncia n. 2866/11); b) *la carenza di legittimazione passiva per l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria in data 14.08.1996 in quanto la cancellazione poteva essere effettuata solo dal creditore a favore del quale è stata fatta l'iscrizione;*

Nel merito, la Banca rileva che la pretesa risarcitoria può essere soddisfatta solo qualora il creditore abbia dato prova sia dell'inadempimento sia del danno patito (artt. 1218 e 2697 c.c.); nel caso di specie, invece, l'Interessato aveva assunto nei confronti della originaria mutuante un obbligo specifico di provvedere *"a propria cura e spese alla cancellazione della formalità ipotecaria"* (art. 2 comma 4 del contratto di mutuo); la Convenuta, inoltre, rappresenta che non esiste nessuna procedura d'urgenza per la cancellazione delle ipoteche.

Con riferimento al ritardo nella chiusura dei rapporti bancari intrattenuti presso la filiale di riferimento, la Banca ribadisce che anche in tal caso l'onere di provare l'inadempimento e il danno incombe sul Ricorrente. In particolare, la Banca dichiara che l'ordine di chiusura dei suddetti rapporti e di trasferimento del saldo attivo e dei titoli obbligazionari era stato



momentaneamente sospeso “*previo accordo intercorso per le vie brevi con lo stesso ricorrente*” e poi “*tempestivamente evaso non appena egli ritenne di non rimandarne ulteriormente l’esecuzione*” (il trasferimento dei titoli è stato effettuato in data 04.08.11 e si è perfezionato in data 09.08.11 e non il 18.08.11, come sostenuto dal Ricorrente). La Resistente ribadisce che l’Interessato non ha dato prova di alcun danno e riporta un passaggio della pronuncia n. 1107/11 del Collegio di Milano (“*deprecabile attitudine a rivolgere all’ABF domande risarcitorie ingenti senza nemmeno indicare il concreto pregiudizio subito*”); rileva, poi, che anche con riferimento agli asseriti danni morali l’Interessato non ha prodotto prova alcuna.

Tutto ciò considerato, la Convenuta chiede all’ABF:

In via pregiudiziale,

- sulla richiesta sanzionatoria:  
dichiarare la propria incompetenza *ratione materiae*;
- sulla cancellazione d’ipoteca:  
dichiarare la domanda inammissibile per mancanza del preventivo reclamo  
dichiarare la domanda inammissibile per carenza di legittimazione passiva

In via principale

Dichiarare la nullità del ricorso ex art. 164 c.p.c.

- sulla cancellazione d’ipoteca:  
rigettare la domanda risarcitoria in quanto infondata, immotivata e non provata
- sull’estinzione dei rapporti di c/c e deposito titoli in amministrazione:  
rigettare la domanda risarcitoria in quanto infondata, immotivata e non provata

In via subordinata:

- sulla cancellazione d’ipoteca:  
nel caso in cui vengano riconosciuti dei danni per tardiva cancellazione, accertare e dichiarare l’inadempimento del ricorrente ai sensi degli impegni assunti con il contratto di mutuo del 15.03.2001.

Le controdeduzioni sono state trasmesse al Ricorrente via e-mail.

## DIRITTO

Vanno esaminate preliminarmente le eccezioni pregiudiziali sollevate dalla resistente.

Il Collegio ritiene che esse non meritino accoglimento. Al riguardo giova ricordare che in tema d’interpretazione della domanda, il soggetto decisore è tenuto a valutare il contenuto sostanziale della pretesa, alla luce dei fatti dedotti nel giudizio e a prescindere dalle formule adottate in modo da ricostruire il contenuto e l’ampiezza della pretesa secondo criteri logici che permettano di rilevare l’effettiva volontà della parte in relazione alle finalità concretamente perseguite dalla stessa. Benché formulata in termini di invocazione di sanzioni verso la banca, la domanda del ricorrente è chiaramente riconducibile all’alveo delle azioni risarcitorie. Così qualificata la domanda è chiaramente ammissibile salvo considerare che nel merito essa deve risultare fondata sui presupposti di fatto e di diritto che sono propri di tutte le domande risarcitorie. Del pari il Collegio osserva come la nullità della domanda per indeterminatezza del suo contenuto non possa essere pronunciata, neppure nel procedimento ordinario, se non dopo aver esperito i normali mezzi ermeneutici volti a conferire ad essa un senso. Nel procedimento avanti l’ABF in cui il ricorrente si presenta senza necessità di difesa tecnica, lo sforzo ermeneutico deve essere particolarmente intenso. Nel caso è poi un’inversione logica quella



che conduce ad accennare al profilo dei diritti di difesa. Ove, infatti, il ricorrente sia taciturno circa la lesione subita di cui invoca il ristoro ciò che si deve dedurre è che nel merito la domanda risarcitoria difetta di fondamento e non già che il convenuto è privato della possibilità di dimostrarne l'infondatezza.

Circa la mancanza di preventivo reclamo è da osservare che deve considerarsi tale ogni richiesta scritta rivolta a suscitare una condotta specifica dell'intermediario, senza che essa debba assumere veste d'intimazione solenne.

Ciò posto, è da osservare nel merito come il ricorrente esponga due domande separate e diverse. La prima attiene alla ritardata cancellazione di un'ipoteca iscritta dalla banca, o da soggetti da essa incorporati, di cui essa è successore universale, su un immobile di sua proprietà a garanzia di un mutuo fondiario da tempo estinto. La seconda è relativa al ritardo con cui sono state eseguite le sue disposizioni relative alla chiusura di un conto corrente bancario e di un deposito titoli.

In fatto entrambi i ritardi lamentati appaiono sussistere ed entrambi appaiono derivare dall'imperfetta diligenza con cui l'intermediario ha curato l'esecuzione del rapporto con il cliente. Ciò è di particolare evidenza nel caso della chiusura dei rapporti di conto corrente e deposito titoli.

Infatti, è pacifico che il cliente-ricorrente ha esercitato il proprio recesso in forma scritta in data 24 giugno 2011, mentre l'intermediario ha provveduto a porre in essere la condotta richiesta in data 9 e 12 agosto 2011. Il fatto che nel frattempo il cliente sia stato contattato telefonicamente ed inviato mediante il solito esercizio di *moral suasion* a mutare avviso, non giustifica che una operazione piuttosto semplice abbia richiesto 46/49 giorni.

Nel caso della ritardata cancellazione dell'ipoteca occorre porre mente ai doveri di protezione che collegano una banca al proprio cliente. Non pare né appropriato né corretto invocare al riguardo la clausola contrattuale che scarica sul cliente l'onere di provvedere direttamente alla cancellazione delle ipoteche esaurite, tenuto conto del fatto che in realtà il cliente non può provvedere autonomamente ed ha bisogno della collaborazione della banca creditrice ipotecaria. In questo contesto è sufficientemente documentato che il cliente ha chiesto più volte la cooperazione della banca ottenendo risposte quanto meno tardive.

Ciò posto, si deve però osservare come una domanda risarcitoria richieda che venga individuata la specifica lesione subita non essendo sufficiente l'individuazione della scorrettezza dell'altra parte.

Sotto questo profilo le critiche dell'intermediario resistente colgono nel segno quando sottolineano la genericità delle lagnanze avanzate dal ricorrente.

In effetti, il ritardo nelle operazioni di chiusura dei conti non conduce a far emergere alcuna perdita quantificabile, perché se è vero che il ricorrente ha dovuto rinunciare agli interessi della banca alla quale intendeva trasferire il proprio conto corrente non è men vero che ha potuto ricevere quelli della banca convenuta. La perdita può essere data dalla differenza dei tassi, ma il ricorrente non ha indicato la misura né dell'uno, né dell'altro e nemmeno l'ammontare delle somme trasferite. In queste condizioni una domanda risarcitoria è inaccoglibile.

Il ritardo con cui la banca ha prestato la propria collaborazione alla cancellazione dell'ipoteca è potenzialmente in grado di generare perdite, non solo di tempo, ma anche in questo caso il ricorrente è rimasto assai generico nel fare riferimento ad affari urgenti, rispetto ai quali non ha fornito alcun ragguaglio. L'unico dato quantitativo offerto è dato dai 250 euro di maggiori spese notarili, spese che ragionevolmente corrispondono a quanto indicato dagli usi di settore e che pertanto possono ben concretizzare un danno contrattuale risarcibile.



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

**P.Q.M.**

**Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso e dispone che l'intermediario corrisponda al ricorrente la somma di € 250,00.**

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

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
ANTONIO GAMBARO

IL CASO.it