



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

## IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Dott. Giuseppe Marziale.....	Presidente
Avv. Alessandro Leproux .....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Dott. Comm. Girolamo Fabio Porta .....	Membro designato dalla Banca d'Italia
Prof. Avv. Gustavo Olivieri.....	Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario per le controversie in cui sia parte un cliente professionista/imprenditore
Prof. Avv. Federico Ferro Luzzi.....	Membro designato da Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato [Estensore]

nella seduta del 21/10/2011 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 rappresenta che, con contratto del 21.07.2006, l'intermediario resistente le concedeva un mutuo edilizio per l'importo di € 7.000.000,00 a fronte di una significativa operazione immobiliare di lottizzazione per l'edificazione di un complesso immobiliare; a garanzia del mutuo, il 27.07.2006 veniva iscritta ipoteca a favore della banca mutuante per la somma complessiva di € 14.000.000,00.

Successivamente, con atto del 4.06.2008, l'istituto mutuante provvedeva al frazionamento in quote e all'invio in ammortamento del mutuo.

In particolare, stante l'avvenuta compravendita mediante accollo di mutuo delle singole unità immobiliari realizzate nell'ambito della lottizzazione, l'intermediario provvedeva alla volturazione delle quote di mutuo in capo ai singoli acquirenti per la quota corrispondente al valore dell'immobile compravenduto.



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Come sottolinea la ricorrente, *“la predetta volturazione operata dall’istituto mutuante è intervenuta a seguito di meticolosa analisi di solvibilità dei singoli soggetti acquirenti titolari delle richieste di accollo del mutuo, condotta mediante puntuale esame della copiosa documentazione richiesta attestante la posizione economico-patrimoniale nonché la documentazione fiscale attestante il reddito dei singoli soggetti richiedenti”*.

Accanto al descritto mutuo, la società ricorrente aveva ottenuto dalla Banca un ulteriore mutuo fondiario per l’importo di Euro 400.000,00, a garanzia del quale era stata iscritta ipoteca a favore della Banca mutuante su un terreno edificabile di proprietà della parte mutuataria.

Tale secondo mutuo era stato estinto per l’intero, come attestato dall’atto di consenso a totale cancellazione d’ipoteca del 23.03.2009.

Ciò premesso, la società mutuataria significa che nel mese di novembre 2010 apprendeva dell’esistenza di una segnalazione a suo carico effettuata dalla resistente nella Centrale Rischi presso la Banca d’Italia.

Tale segnalazione riguardava una presunta posizione di rischio o di sofferenza in relazione sia al mutuo edilizio di Euro 7.000.000,00 (regolarmente frazionato per le singole unità immobiliari compravendute e volturato in quota dall’Istituto mutuante ai singoli acquirenti), sia al mutuo fondiario di Euro 400.000,00, regolarmente estinto, come documentato dai prospetti al mese di marzo 2011 rilasciati dalla Banca d’Italia.

A fronte delle errate segnalazioni effettuate dalla banca resistente, la società mutuataria inoltrava formale reclamo il 2 dicembre 2010 all’Istituto segnalante, al competente Ufficio reclami nonché alla Banca d’Italia - Settore “Centrale dei Rischi”, sede di Roma, con il quale rilevava l’infondatezza e l’erroneità della segnalazione subita.

Nel reclamo, la società mutuataria lamentava di essere stata illegittimamente segnalata sulla base di una *“ritenuta obbligazione di garanzia accessoria alle posizioni dei mutuatari acquirenti delle unità immobiliari insistenti nella lottizzazione interessata dal mutuo edilizio”*, le cui quote di mutuo erano state *“regolarmente volturate dall’istituto mutuante e tutte garantite dall’ipoteca dallo stesso Istituto accesa all’atto dell’accollo”*.



Contestando di essere stata indebitamente segnalata *“come garante di ogni singolo acquirente”*, la società mutuataria sosteneva come fosse *“del tutto arbitrario indicare a carico dell’originario costruttore le posizioni di rischio o sofferenza in capo a tutti i singoli soggetti accollatari del mutuo in misura corrispondente a quella derivata dal frazionamento del mutuo edilizio a suo tempo concesso dall’istituto segnalante”*.

Conseguentemente, la segnalazione era considerata illegittima in quanto non *“riconducibile ad alcun inadempimento o violazione proprie dell’impresa, tantomeno ad una presunta insolvibilità della stessa, afferendo ad una ritenuta obbligazione di garanzia afferente a posizioni di terzi (soggetti accollatari) con cui l’istituto segnalante ha liberamente contrattato”*.

Con nota del 31.12.2010, ricevuta in data 19.01.2011, la banca resistente riscontrava il reclamo del 2 dicembre, limitandosi ad affermare che quest’ultimo *“sarà seguito da codesta struttura che Le fornirà una risposta nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini indicati nel documento denominato “Principali Diritti del Cliente” previsto dalla normativa sulla Trasparenza”*;

Il predetto reclamo veniva altresì trasmesso alla Banca d’Italia, che lo riceveva e, conseguentemente, invitava la banca resistente a fornire riscontro ed osservazioni in merito alla segnalazione, come da nota del 28.02.2011 inviata alla società mutuataria.

Non avendo ottenuto alcuna sostanziale risposta al reclamo nel termine di 30 giorni, la società mutuataria presentava ricorso all’Arbitro il 27.05.2011, lamentando che - nell’ambito di ulteriori operazioni immobiliari di notevole entità - diversi istituti di credito le avevano opposto dinieghi al rilascio delle somme richieste a titolo di mutuo edilizio a causa della segnalazione effettuata dalla banca resistente.

Come si sottolinea nel ricorso, la società mutuataria *“si è trovata suo malgrado costretta a rinunciare a diverse iniziative immobiliari a fronte del suddetto diniego alle richieste di finanziamenti, opposto da diversi Istituti di credito a causa della predetta segnalazione in proprio danno, con ripercussioni gravissime non solo sulle posizioni di affidamento aperte ma anche e soprattutto sulla attività edilizia*



*della stessa, irreparabilmente pregiudicata sotto il doppio profilo del mancato guadagno e del lucro cessante”.*

Specificando che il pregiudizio economico derivato dall'errata segnalazione alla Centrale dei Rischi costituirà oggetto di separata azione giudiziale per la refusione dei danni subiti, la società ricorrente espone che la segnalazione (relativa a una generica posizione di rischio o di sofferenza, il cui contenuto non è noto né chiaro all'impresa) presenta profili di infondatezza per i motivi di seguito indicati:

- in primo luogo, *“il mutuo fondiario concesso (dalla banca resistente) per l'importo di Euro 400.000,00, è stato del tutto estinto dalla mutuataria, pertanto la segnalazione di posizione di rischio o sofferenza in merito alla predetta operazione bancaria è del tutto infondata e pertanto illegittima”;*
- in secondo luogo, l'ulteriore *“segnalazione operata dall'istituto bancario riguarda una ritenuta obbligazione di garanzia accessoria alle posizioni dei mutuatari acquirenti delle unità immobiliari insistenti nella lottizzazione interessata dal mutuo edilizio concesso (...) per l'importo di Euro 7.000.000,00, regolarmente volturate dall'istituto mutuante e tutte garantite dall'ipoteca dallo stesso Istituto accesa all'atto dell'accollo”;*
- in altri termini, *“la Banca (...) ha dapprima attentamente istruito le pratiche di accollo degli acquirenti delle singole unità immobiliari, così inducendo (parte ricorrente) a stipulare con essi i contratti di compravendita e accendendo essa Banca ipoteca di primo grado a garanzia della frazione di mutuo accollato, salvo poi, successivamente, mantenere nel sistema l'obbligazione di garanzia a carico (della ricorrente)”;*
- pertanto, la Banca non ha tenuto un comportamento di buona fede, in quanto ritenendo *“di aver necessità di una garanzia accessoria dopo l'istruttoria ed aggiuntiva rispetto alla generale garanzia ex art. 2740 c.c. dei singoli acquirenti (da essa vagliati) ed all'ipoteca di primo grado, avrebbe dovuto segnalare tale circostanza (alla ricorrente) che avrebbe, alternativamente, potuto o non stipulare con l'acquirente non gradito alla Banca oppure far estinguere la quota parte del mutuo frazionato, a cura dell'acquirente e tramite altro Istituto finanziatore”;*



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

- a causa della condotta scorretta della banca, solo nel dicembre 2010 la ricorrente, incontrando una gravissima limitazione nella propria attività imprenditoriale, apprendeva di essere rimasta vincolata dalla Banca e segnalata come garante di ogni singolo acquirente.

Per quanto sopra premesso ed esposto, la società mutuataria chiede che l'Arbitro dichiari l'infondatezza ed erroneità delle segnalazioni negative effettuate alla Centrale Rischi presso la Banca d'Italia, ordinandone la revoca e cancellazione senza dilazione.

Regolarmente costituitasi, la banca resistente contesta le richieste della ricorrente adducendo la legittimità del proprio operato.

In fatto, la banca resistente premette che la ricorrente fruiva di un mutuo edilizio di euro 7.000.000,00, destinato quanto a euro 6.400.000,00 al finanziamento dei costi di costruzione e, per i restanti euro 600.000,00, ad agevolare la successiva commercializzazione delle unità abitative, ovviamente previa verifica della capacità retributiva degli acquirenti, successivamente frazionato.

Sul punto, rappresenta che *“a fronte della volturazione delle intestazioni dei rispettivi mutui ai predetti acquirenti, con lettere raccomandate AR. del 15.06.2009 e del 16.06.2009, la Banca ha chiaramente comunicato a i predetti acquirenti e anche alla società la propria adesione agli accolti convenuti tra le parti senza liberazione del debitore originario”*.

In particolare, nelle predette raccomandate si legge: *“ai sensi e per gli effetti dell'art. 1273 c.c., vi comunichiamo con la presente l'adesione all'accollo convenuto tra le parti in indirizzo, senza liberazione del debitore originario, e conseguente variazione dell'intestazione del finanziamento”*.

Pertanto, la banca ha ritenuto — nell'ambito della propria discrezionalità commerciale — non del tutto idonei i presupposti per aderire alla stipulazione intervenuta tra il proprio debitore (accollato) ed il terzo (accollante), comunicando la propria adesione all'accollo cumulativo; in tal caso, *“il finanziamento viene intestato all'accollante ed il debitore originario rimane, quindi, obbligato solidalmente e/o sussidiariamente per l'esatta esecuzione degli impegni a suo tempo assunti nei confronti della Banca”*.



Circa l'andamento dei predetti mutui, la banca rileva che *“fin dall'origine (frazionamento) e, comunque, anche dopo il trasferimento dell'immobile e, ancora, a seguito dell'accollo, le rate non sono state onorate alle relative scadenze, né da parte della ricorrente prima, né dai rispettivi acquirenti dopo, costringendo la banca a sollecitarne costantemente la relativa regolarizzazione”*

Conseguentemente al perdurare dello stato di morosità, la banca dava corso alla risoluzione dei contratti con voltura ad incagli e/o sofferenza (dal 17.11.2009) e alla segnalazione in Centrale dei Rischi. La risoluzione veniva comunicata agli acquirenti e alla società mutuataria con le raccomandate del 2 e del 3.11.2009.

In merito alla segnalazione, si specifica che - in base alla Circolare n. 139 dell'11.02.1991 - *“la ricorrente risulta convenzionalmente segnalata tra le garanzie ricevute ed alle classi di dati valore garanzia e importo garantito, con importo pari a quello dell'utilizzato relativo all'operazione segnalata tra i crediti per cassa effettuata al solo nome dell'accollante”*.

Alla luce di quanto sopra, l'intermediario resistente chiede che il presente ricorso venga dichiarato non accoglibile in quanto privo di fondamento o, in subordine, respinto nel merito.

### **Diritto**

Il ricorso non merita di essere accolto e per le seguenti ragioni.

Rileva, innanzitutto, il Collegio che risulta documentalmente provato, e in atti, come la banca, nell'aderire all'accollo, abbia esplicitamente comunicato alle parti la propria volontà di non liberare il debitore originario.

Orbene, come noto, dottrina e giurisprudenza sono concordi nell'affermare che, affinché l'accordo di accollo tra due parti produca effetti liberatori per il debitore originario, occorre un'espressa manifestazione di volontà del creditore (peraltro in conformità con quanto statuito dal secondo comma dell'art. 1273 cod. civ., ai sensi del quale: *“L'adesione del creditore importa liberazione del debitore originario solo se ciò costituisce condizione espressa della stipulazione o se il creditore dichiara espressamente di liberarlo”*).

Per quanto concerne la segnalazione in Centrale rischi, poi, risulta altresì documentalmente provato, e in atti, che la società ricorrente è stata segnalata sotto la voce *“garanzie ricevute”* e, dunque, in conformità con quanto disposto dalla Circolare della Banca d'Italia n. 139 dell'11 febbraio 1991 (14°



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

aggiornamento del 29 aprile 2011 - “Centrale dei rischi. Istruzioni per gli intermediari creditizi”) in tema di accollo e segnalazione dell'accollato, la quale dispone che l'accollante deve essere segnalato nella categoria di censimento dei “crediti per cassa”, mentre l'accollato non liberato deve essere segnalato tra le “garanzie ricevute” (cfr. art. 9).

**P.Q.M.**

**Il Collegio respinge il ricorso.**

**IL PRESIDENTE**

Firmato digitalmente da  
GIUSEPPE MARZIALE