

IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

Dott. Giuseppe Marziale..... Presidente

Avv. Bruno De Carolis..... Membro designato dalla Banca d'Italia
(Relatore)

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

Prof. Avv. Saverio Ruperto..... Membro designato dal Conciliatore
Bancario Finanziario per le controversie in
cui sia parte un cliente consumatore

Dott.ssa Daniela Primicerio Membro designato dal C.N.C.U.

nella seduta del 5.02.2010 dopo aver esaminato

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

FATTO

1. La ricorrente, il 25 luglio 2008, ha acquistato una unità immobiliare ad uso abitativo convenendo con l'impresa venditrice l'accollo della relativa quota del mutuo ad essa concesso dalla Banca. Al momento della stipulazione il mutuo era già stato oggetto, da un anno, di apposito atto di frazionamento.

Si tratta di un mutuo immobiliare a tasso fisso di durata ventennale, da rimborsare mediante il pagamento di rate mensili di Euro 1750 circa, al cui versamento, dalla data della vendita, ha provveduto la ricorrente.

2. Con un primo reclamo, presentato il 2 ottobre 2008, la ricorrente ha contestato la mancata "voltura", a proprio nome, della quota di mutuo oggetto di accollo, ponendo in evidenza che, a causa di ciò, non le erano state ancora rilasciate dalla Banca le ricevute dei pagamenti effettuati.

La Banca ha preso tempo, limitandosi a generiche promesse di una risposta a cura dell'Ufficio competente.

Con un successivo reclamo, in data 11 settembre 2009, la ricorrente ha ribadito le contestazioni e le doglianze già formulate e ha fatto presente che l'illegittimo comportamento della Banca era "gravemente lesivo" dei suoi diritti, poiché la privava della

possibilità di fruire dei benefici concessi per la rinegoziazione, l'estinzione anticipata e la c.d. "portabilità" dei mutui immobiliari.

La Banca non ha modificato il proprio atteggiamento.

3. Con il ricorso, la ricorrente, richiamandosi a quanto già dedotto, chiede:

- l'accertamento del proprio diritto all'accollo del mutuo;
- la condanna della Banca al "risarcimento del danno subito per il mancato accollo e portabilità del mutuo, con conseguente impossibilità di rinegoziare o estinguere detto mutuo, da accertarsi e quantificarsi secondo diritto e/o equità".

La Banca chiede, a sua volta, che sia dichiarata la cessazione della materia del contendere, facendo presente di aver formalizzato, l'11 novembre 2009, la propria adesione all'accollo del mutuo; deduce che la domanda risarcitoria non può trovare ingresso in questa sede, perché "nuova" rispetto a quelle formulate con il reclamo.

La ricorrente contesta che la materia del contendere sia cessata, assumendo che la richiesta di risarcimento era già stata formulata, quanto meno implicitamente, con il reclamo dell'11 settembre 2009.

DIRITTO

1. A parere di questo Collegio, deve escludersi che l'adesione all'accollo formalizzata dalla Banca l'11 novembre 2009, sedici mesi dopo la stipula dell'atto di acquisto, tra le cui pattuizioni era ricompresa anche quella relativa all'accollo della quota di mutuo relativa alla unità immobiliare compravenduta, abbia fatto venir meno le ragioni del contendere.

La ricorrente assume, infatti, l'illegittimità di tale ritardo, assumendo che tale comportamento sarebbe stato lesivo dei suoi diritti. E tanto basta ad escludere che sia venuto meno il suo interesse al presente giudizio.

2. L'accollo disciplinato dall'art. 1273 c.c. si inquadra nella categoria dei contratti a favore di terzo. Tale convincimento, chiaramente espresso nella Relazione al codice civile (ivi, § 589), è condiviso dalla prevalente dottrina e non è privo di riscontri nella giurisprudenza di legittimità (Cass. 27 gennaio 1992, n. 861; 23 febbraio 1979, n. 1217; 16 settembre 1969, n. 3113). L'adesione del creditore è, in effetti, prevista dal legislatore al solo fine di rendere "irrevocabile" la stipulazione "a suo favore" (art. 1273, primo comma, c.c.), la quale conseguentemente è da ritenersi, una volta perfezionato l'accordo tra il debitore e il terzo, direttamente efficace nei confronti del creditore, in linea con i principi dettati dall'art. 1411 c.c. In ciò si manifesta la rilevanza "esterna" dell'accollo contemplato dal citato art. 1273 c.c., la quale implica che l'accollante assuma come proprio il debito altrui ed adempia, eseguendo la prestazione, un debito proprio, a differenza di quanto avviene nell'accollo "interno", che ricorre allorché il debitore convenga con il terzo l'assunzione (in senso puramente economico) del debito da parte di quest'ultimo, senza tuttavia attribuire alcun diritto al creditore né modificare l'originaria obbligazione, sicché il terzo assolve il proprio obbligo di tenere indenne il debitore adempiendo direttamente in veste di terzo o apprestando in anticipo al debitore i mezzi occorrenti, ovvero rimborsando le somme pagate al debitore che ha adempiuto (Cass. 20 settembre 2002, n. 13746).



3. Il rilievo esterno della posizione dell'accollante è stato accentuato da recenti disposizioni, relative alla disciplina dei mutui e, in genere, dei finanziamenti concessi per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazioni, che hanno attribuito a tale soggetto specifici diritti nei confronti del creditore. Particolare rilievo assume in proposito, trattandosi di disposizione chiaramente finalizzata all'accollo di una quota del debito originario, l'art. 39, sesto comma, d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (T.U.B. - Testo Unico Bancario), che, in relazione alle operazioni di credito fondiario, attribuisce al terzo acquirente del bene ipotecato, "in caso di edificio o complesso condominiale", il "diritto" alla "suddivisione del finanziamento in quote e correlativamente al frazionamento dell'ipoteca"; diritto, la cui effettività è assicurata dalla previsione che, nel caso in cui la Banca non provveda agli adempimenti necessari entro i termini (assai ristretti: novanta e, nei casi più complessi, centoventi giorni) stabiliti dalla legge, il frazionamento può essere effettuato, su richiesta dell'interessato, da un notaio designato dal Presidente del Tribunale. Analoga finalità perseguono le norme che accordano al mutuatario di un mutuo, stipulato o accollato, il diritto di conseguire, senza oneri, l'estinzione anticipata e la portabilità del mutuo (artt. 7, 8, d.l. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, nella l. 2 aprile 2007, n. 40), ovvero la rinegoziazione dei mutui per la prima casa (art. 3, d.l. 27 maggio 2008, n. 93, convertito, con modificazioni, nella l. 24 luglio 2008, n. 126, e art. 2, d.l. 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, nella l. 28 gennaio 2009, n. 2, la cui applicazione non può tuttavia venire in considerazione nel caso di specie, essendo riferita ai soli mutui a tasso "variabile", mentre quello in esame è a tasso "fisso").

4. Dall'esame di tali disposizioni si trae il convincimento che nel settore in cui esse vengono ad incidere, nel cui ambito si colloca la vicenda sottoposta dalla ricorrente all'esame di questo Collegio, la banca non possa disconoscere gli effetti dell'accollo. Deve anzi ritenersi che essa debba attivarsi per riconoscere al più presto l'assunzione, da parte dell'accollante, della posizione di obbligato nel rapporto instaurato con il debitore originario, e metterlo così in grado di avvalersi dei diritti a lui inderogabilmente riconosciuti dalla legge.

Nel caso di specie detto riconoscimento, come si è anticipato, è invece avvenuto solo l'11 novembre 2009 dopo circa sedici mesi dalla stipula dell'atto, verosimilmente solo a seguito di un invito a fornire adeguata risposta ricevuto dalla Sede di Roma della Banca d'Italia (cfr. lettera n° 267138 dell'8/10/2009 indirizzata all'avvocato della ricorrente). Si tratta di un ritardo grave, se si tiene conto dei termini di legge entro i quali la banca è tenuta ai ben più complessi adempimenti indicati nell'art. 39, comma 6-bis, del T.U.B. E se si considera che, nel caso di specie, nel momento in cui l'accollo è stato stipulato il frazionamento del mutuo era già avvenuto.

5. Il comportamento della Banca è stato quindi certamente illegittimo e potenzialmente lesivo dei diritti della ricorrente.

La domanda risarcitoria proposta con il ricorso, contrariamente a quel che assume la Banca, non è inammissibile, dal momento che essa si basa sulla stessa "contestazione" (l'illegittimità del ritardo e la conseguente impossibilità di avvalersi dei diritti accordati dalla legge). Ma non può essere accolta per difetto di prova.

Va richiamato, in proposito, il principio giurisprudenziale secondo cui il consumatore che agisce per il risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 2043 c.c., non assolve in modo adeguato all'onere della prova esistente a suo carico limitandosi a dimostrare il carattere



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

lesivo del comportamento tenuto dall'impresa convenuta, ma è tenuto a provare l'esistenza del danno, il nesso di causalità, nonché il dolo o la colpa dell'autore del comportamento lesivo (Cass. 17 dicembre 2009, n. 26516). La ricorrente si è limitata ad enunciare una serie di generiche facoltà (peraltro, di contenuto alternativo) il cui (potenziale) esercizio sarebbe stato impedito dal mancato tempestivo accollo del mutuo, quali la "portabilità", la "rinegoziazione" e l'"estinzione" del mutuo stesso; senza tuttavia specificare quale delle su elencate attività non abbia potuto effettivamente svolgere a causa del mancato tempestivo accollo del mutuo, omettendo quindi di fornire concreti elementi di prova dell'esistenza stessa del danno, in mancanza dei quali non è possibile procedere alla liquidazione del danno neppure in via equitativa (Cass. 21 novembre 2006, n. 24680).

6. Il ricorso può essere quindi accolto solo in parte, limitatamente alla richiesta di accertamento del diritto della ricorrente ad essere riconosciuta come debitrice dalla Banca nei limiti della quota accollata fin dal momento della stipula del relativo contratto. La domanda risarcitoria deve essere invece respinta per i motivi di cui sopra.

In attuazione di quanto previsto dal par. 4, comma 1, delle Disposizioni della Banca d'Italia sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari, si ritiene infine opportuno rappresentare, alla Banca resistente, la necessità di una più attenta e sollecita considerazione degli interessi e delle esigenze della propria clientela.

P.Q.M.

Il Collegio, accogliendo parzialmente il ricorso, così provvede:

- dichiara che fin dalla data di stipula dell'accollo la ricorrente ha acquisito il diritto ad essere riconosciuta come debitore dall'intermediario;
- respinge la domanda risarcitoria.

Il Collegio dispone, inoltre, 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 di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso. Delibera, infine, di rivolgere alla Banca, in relazione ai profili di correttezza, nei sensi di cui in motivazione, indicazioni utili a favorire le relazioni con la clientela.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MARZIALE