

## IL COLLEGIO DI NAPOLI

composto dai signori:

- Prof. Avv. Enrico Quadri..... Presidente
- Dott. Comm. Leopoldo Varriale.....Membro designato dalla Banca d'Italia
- Prof. Avv. Ferruccio Auletta..... Membro designato dalla Banca d'Italia
- Prof.ssa Marilena Rispoli Farina..... Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario (estensore)
- Avv. Roberto Manzione..... Membro designato dal C.N.C.U.

nella seduta del 20 aprile 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

Il ricorrente in data 26/1/2009 acquistava dall'impresa costruttrice un'unità immobiliare, accollandosi contestualmente la quota di € 150.000,00 di un mutuo a suo tempo contratto per finanziare la costruzione. Il 4 marzo 2009 l'atto di vendita veniva notificato alla banca, che il giorno successivo provvedeva alla modifica dell'intestazione del mutuo e chiedeva al ricorrente il pagamento della rata semestrale scaduta il 28.2.2009 per l'importo di € 6.770,34, "di cui € 4.882,50 di interessi decorrenti dal 2.9.2008". Il pagamento di detta rata veniva effettuato l'11.3.2009 con l'addebito di interessi di mora pari a € 19,40.

Con e-mail del 2.3.2009 indirizzata all'ispettorato della banca, il ricorrente - nel rilevare come la rata di mutuo scaduta non risultasse ancora a lui intestata, non essendo stato notificato l'atto di compravendita e il relativo collo - paventava "l'iscrizione al CRIF perché non pagatore della prima rata intestata alla società venditrice [...] benché al sottoscritto non è arrivato nulla". Formulava, inoltre, una serie di quesiti sul rapporto nel quale era subentrato, e in particolare sulla corretta imputazione a carico suo, anziché della società venditrice, della quota di interessi maturata dal 2.9.2008 al 25.1.2009.

La banca ha fornito riscontro al ricorrente con e-mail del 5.3.2009 nella quale ha precisato che l'atto di compravendita - rispetto al quale era rimasta estranea - le era stato notificato dal notaio solo il giorno precedente e ha comunicato di aver provveduto "a intestare a nome [del ricorrente] il mutuo oggetto di collo da parte Sua, da rimborsare alle condizioni e termini già pattuiti dalla parte venditrice con la banca mutuante in sede di stipula dell'atto originario di mutuo e successivo atto di frazionamento, e che Lei ha



*accettato accollando il debito residuo in essere alla data dell'atto di compravendita, per capitale, interessi e spese". Ha pertanto invitato il ricorrente a recarsi in filiale per effettuare il pagamento della rata scaduta il 28.2.2009 "che risulta a suo carico poiché scaduta successivamente al 26.1.2009" rassicurandolo che "ad oggi non sono state effettuate segnalazioni in Crif a Suo carico".*

Con ricorso del 13 gennaio 2010, nel quale espone i fatti già oggetto di reclamo, il ricorrente chiede all'Arbitro Bancario Finanziario di condannare la banca alla restituzione degli interessi relativi al periodo dal 2.9.2008 al 25.1.2009 *"considerato che il debitore per quella somma è il precedente proprietario a cui la banca dovrà rivolgersi"*.

Soggiunge il ricorrente che la banca per la semestralità successiva, a seguito del versamento, in data 16.3.2009, di € 35.000,00 a titolo di parziale estinzione anticipata del mutuo, ha rideterminato proporzionalmente gli interessi facendo ciò che, a suo avviso, era stato *"richiesto per gli interessi della prima rata"*.

A sostegno della propria richiesta il ricorrente allega:

1. mail di reclamo del 2.3.2009;
2. risposta banca del 5.3.2009;
3. avviso di scadenza della rata del mutuo al 30.11.2009.

L'intermediario ha presentato le proprie controdeduzioni per il tramite del Conciliatore Bancario, con nota inviata via PEC il 5/3/2010.

In particolare, la banca ha richiamato le previsioni del contratto di compravendita stipulato tra le parti il 26.1.2009 in virtù delle quali il ricorrente subentrava nel mutuo e nei relativi contratti collegati (come l'atto di frazionamento) obbligandosi ad osservarli come se li avesse direttamente stipulati e, in particolare:

- l'art. 6 nel quale la società venditrice dichiarava l'esistenza del precedente mutuo concesso dalla banca l'8.11.2005 e del successivo atto di frazionamento del 2.9.2008;
- l'art. 7 nel quale la parte acquirente effettuava *"accollo a proprio esclusivo carico della quota di debito gravante ipotecariamente sulla consistenza immobiliare alienata, in dipendenza dei citati atti di mutuo, a lei ben noti, per l'intero suo capitale originario di euro 150.000,00"* e assumeva ***"a proprio esclusivo e personale carico il pagamento di tale quota di mutuo e delle relative intere semestralità, subentrando alla società venditrice, limitatamente ad essa, in ogni relativo diritto e obbligo ed impegnandosi a notificare copia del presente atto alla banca mutuante ad ogni effetto di legge"***.

L'intermediario ha precisato di aver variato l'intestazione del mutuo il 5.3.2009, a seguito della notifica dell'atto di compravendita avvenuta il 4.3.2009, e di aver comunicato a entrambe le parti con lettera raccomandata di aver preso atto delle intese tra le stesse intervenute. Inoltre ha fatto presente di avere già in precedenza accolto la *"richiesta"* del ricorrente *"di accollo privativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1273 c.c."*, con l'acclusa nota del 20.11.2008, in data quindi precedente all'atto di compravendita del 26.1.2010.

La banca ha poi osservato che le clausole di cui all'art. 7 *"sono state espressamente pattuite, concordate ed accettate tra le parti che le hanno infatti sottoscritte, approvandole"*. In base a tale circostanza deve presumere, non essendo intervenuta all'atto di compravendita, che il ricorrente sia stato ben edotto sull'ammontare esatto dell'importo della rata semestrale.

Ciò premesso, la banca ha osservato che il creditore accollatario è escluso dai patti che intercorrono tra accollante e accollato e viene coinvolto soltanto in un momento successivo avendo il diritto di esprimersi, ai sensi dell'art. 1273 c.c., accettando o meno il terzo acquirente come proprio cliente ed optando tra un accollo cumulativo oppure privativo (come avvenuto nel caso di specie). Pertanto la pretesa del ricorrente alla restituzione di somme derivanti dall'accollo di un debito precedente non può essere



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

avanzata nei confronti della banca, che non ha stipulato nessun contratto con l'acquirente dell'immobile limitandosi ad aderire al patto intercorso tra questi e la società venditrice che prevedeva il subentro nelle *"intere semestralità"*.

Per completezza ha reso noto che in data 27.2.2009 il cliente ha formulato una richiesta di rinegoziazione del mutuo volta a variare la periodicità da semestrale a mensile. Con lettera del 27.3.2009 tale richiesta è stata accolta ed è stata concessa altresì una riduzione del tasso di interesse.

Ha inoltre precisato che non risulta alcuna iscrizione in Crif a nome del ricorrente da parte della banca, atteso che le rate del mutuo risultano ad oggi regolarmente pagate.

In conclusione, in considerazione di quanto esposto ha chiesto al Collegio di respingere il ricorso.

Come richiesto in sede di presentazione del ricorso, le controdeduzioni della banca sono state trasmesse dalla Segreteria tecnica al ricorrente con e-mail dell'8/3/2010.

## DIRITTO

Ai fini della decisione del ricorso questo Collegio ritiene necessario chiarire che il ricorrente e il precedente mutuatario si sono accordati, come risulta dal contratto di compravendita intercorso tra le parti, in modo che il primo si accollasse interamente la quota di debito gravante ipotecariamente sulla consistenza immobiliare alienata, assumendo a proprio esclusivo carico il pagamento di tale quota di mutuo nonché delle relative *'intere semestralità'*. La banca creditrice è intervenuta successivamente e, aderendo alla convenzione di accollo privato intervenuta tra le parti ai sensi dell'art.1273 c.c., ha reso irrevocabile la stipulazione a suo favore.

Come l'intermediario ha giustamente rilevato, le clausole contrattuali con le quali sono stati regolamentati i rapporti tra l'originario debitore e il terzo accollante sono state concordate ed accettate tra le parti che le hanno sottoscritte, approvandole, circostanza questa che fa presumere che il ricorrente sia stato ben edotto sull'ammontare esatto dell'importo della rata semestrale .

La pretesa del ricorrente alla restituzione di somme derivanti dall'accollo di un debito precedente non può essere avanzata nei confronti della banca, che, come già sottolineato, si è limitata ad aderire al patto intercorso tra il nuovo mutuatario e la società venditrice: patto che, prevedendo espressamente il subentro nelle *'intere semestralità'*, in applicazione degli ordinari criteri di ermeneutica contrattuale – anche alla luce della prassi corrente nelle contrattazione del genere di quella qui in questione – non pare suscettibile di venire inteso nel senso sostenuto dal ricorrente.

**P.Q.M.**

**Il Collegio non accoglie il ricorso.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
ENRICO QUADRI