

COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

(MI) TINA	Presidente
(MI) BARTOLOMUCCI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) RIZZO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(MI) SANTARELLI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(MI) CESARE	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore (MI) RIZZO

Seduta del 10/03/2026

FATTO

Il cliente, nel ricorso, afferma, in fatto, quanto segue:

- in data 10/01/2020, stipulava con l'intermediario convenuto un mutuo fondiario da € 84.000,00 destinato all'acquisto e ristrutturazione della prima casa;
- il mutuo è sempre stato regolarmente onorato;

- in data 11/09/2025, l'intermediario ha ricevuto dalla società X avviso, ex 498 c.p.c., relativo a un pignoramento immobiliare sulla quota del 50% dell'immobile oggetto di ipoteca, promosso da detta società quale cessionaria di un NPL derivante da una precedente posizione di leasing intestata al padre del ricorrente;
- il 23/09/2025, la Commissione NPL dell'intermediario ha deliberato la classificazione a sofferenza e, con comunicazione del 30/09/2025, la banca ha intimato il pagamento del residuo mutuo (€ 73.398,72) entro 5 giorni, dichiarando la risoluzione anticipata ex art. 1186 c.c. e la chiusura del conto corrente;
- con PEC del 6/10/2025 il ricorrente ha contestato la decisione, evidenziando che il mutuo risultava regolare, che l'ipoteca di primo grado assicurava la garanzia integrale e che la banca avrebbe potuto tutelarsi intervenendo nella procedura esecutiva senza risolvere il contratto;
- l'intermediario, con nota legale del 16/10/2025, ha confermato la propria posizione invocando l'art. 10 del contratto e l'art. 1186 c.c. e asserendo l'effetto purgativo della procedura d'asta;
- il ricorrente continua a corrispondere regolarmente le rate.

Il ricorrente afferma, in diritto, quanto segue:

- l'art. 1186 c.c. consente la decadenza dal beneficio del termine solo in presenza di pericolo attuale e concreto di mancata restituzione; nel caso di specie il mutuo è regolarmente adempiuto e la garanzia ipotecaria di primo grado rimane pienamente efficace;
- la banca avrebbe potuto intervenire nella procedura esecutiva come creditore ipotecario esercitando il diritto di prelazione sul prezzo di vendita (art. 2855 c.c.), senza risolvere il contratto;
- la clausola (art. 10 del contratto) che consente la risoluzione "in caso di procedimenti esecutivi" non può essere applicata in modo automatico e formalistico: l'intermediario deve verificare la reale incidenza dell'evento sul rischio di credito;
- la risoluzione, in assenza di insolvenza, costituisce uso abusivo della clausola risolutiva e violazione della buona fede (ex art. 1175 c.c. e 1375 c.c.);
- l'appostazione a "sofferenza" e la segnalazione in Centrale Rischi presuppongono una valutazione complessiva della situazione finanziaria del cliente e la constatazione di grave difficoltà o insolvenza;
- la banca non ha effettuato alcuna valutazione di merito creditizio ma si è limitata a un automatismo procedurale;
- tale condotta è contraria alle istruzioni di Vigilanza Banca d'Italia e agli orientamenti ABF;
- la condotta tenuta dalla banca costituisce violazione degli artt. 117 ss. TUB e delle disposizioni di trasparenza bancaria;
- il cliente non è mai stato preavvisato né convocato per un confronto;
- l'azione è stata unilaterale e sproporzionata rispetto al rischio.

Il ricorrente domanda, quindi, di dichiarare l'illegittimità della risoluzione, in quanto adottata senza la preventiva e necessaria comunicazione a uno dei co mutuatari; di accertare che la risoluzione del contratto di mutuo "non porterà alcun vantaggio alla banca" e impedisce ai mutuatari di usufruire della c.d. legge Cartabia; di ordinare il ripristino del rapporto di mutuo, con riammissione del ricorrente alle originarie condizioni contrattuali; di applicare una sanzione all'intermediario per abuso di posizione dominante.

Nelle controdeduzioni, l'intermediario convenuto afferma quanto segue:

- di aver concesso al ricorrente e alla cointestataria, in data 10/01/2020, il mutuo fondiario n. 8/801729 dell'importo di € 65.000,00, poi aumentato fino ad € 84.000,00, garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile A;
- in data 28/08/2025, veniva notificato alla banca pignoramento presso terzi da parte dell'Agenzia delle Entrate dell'importo di € 26.892,79;
- in data 6/10/2025, la banca riceveva dalla società X avviso, ex art. 498 c.p.c., con il quale la banca veniva a conoscenza dell'avvenuta trascrizione di pignoramento immobiliare, oltre che del deposito dell'istanza di vendita, limitatamente alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile, per un credito pari a € 464.014,24;
- fino a quel momento il cliente non aveva mai comunicato alcunché all'istituto;
- dunque, la banca si trovava costretta a risolvere il contratto de quo, al fine di intervenire nella procedura esecutiva;
- il cliente presentava reclamo in data 6/10/2025 e lo reiterava in data 13/10/2025.

L'intermediario convenuto afferma, in diritto, quanto segue:

- la risoluzione anticipata ex art. 1186 c.c. operata dalla banca è del tutto legittima sussistendo il "pericolo di mancata restituzione" delle somme erogate;
- inoltre, la risoluzione anticipata per il caso di specie è espressamente prevista dall'art. 10 del contratto di mutuo;
- tale condizione è stata espressamente accettata dai mutuatari;
- la risoluzione del mutuo è condizione necessaria per la banca per far valere, nella instaurata procedura esecutiva, un credito liquido ed esigibile e per ottenere l'assegnazione del ricavato dalla vendita forzata;
- l'intervento dell'istituto è stato necessario in quanto la procedura esecutiva produce il c.d. "effetto purgativo", ossia la liberazione del bene che ne è oggetto da ogni vincolo o garanzia che gravi su di esso;
- se la banca non intervenisse e l'immobile venisse aggiudicato all'asta, lo stesso verrebbe trasferito senza l'ipoteca della banca, che vedrebbe così pregiudicata in modo irreversibile la garanzia del proprio credito;
- è irrilevante il fatto che il pignoramento sia stato trascritto solo su $\frac{1}{2}$ dell'immobile ipotecato, dato che trattandosi di bene indiviso si procederà (laddove non venisse esperita la vendita diretta) a norma di legge con il giudizio di divisione, alla vendita dell'intero bene e la successiva assegnazione alla comproprietaria di metà del ricavato dalla vendita;
- in merito al fatto che la risoluzione non sarebbe stata correttamente notificata alla cointestataria, si osserva che la diffida, inviata al precedente indirizzo della cointestataria e restituita al mittente, è stata poi correttamente inviata all'indirizzo di residenza indicato nel mutuo.

L'intermediario convenuto domanda, quindi, il rigetto del ricorso in quanto infondato.

DIRITTO

Il ricorso trae origine dalla risoluzione unilaterale del contratto di mutuo, stipulato dal cliente, operata dalla banca convenuta ai sensi dell'art. 1186 c.c., per sopravvenuta diminuzione delle garanzie conseguente al pignoramento, da parte di un terzo, del 50% dell'immobile gravato da ipoteca a favore dell'intermediario. In via pregiudiziale, rileva questo Arbitro come il ricorrente domandi di accertare che la risoluzione del contratto di mutuo "non porterà alcun vantaggio alla banca" e impedisce ai mutuatari di usufruire della c.d. legge Cartabia. Il ricorrente, con la domanda in esame, sembrerebbe sostenere

che la risoluzione anticipata del contratto di mutuo non arrecherebbe alcun vantaggio alla banca e, anzi, determinerebbe un pregiudizio per i mutuatari, i quali non potrebbero più avvalersi degli strumenti di gestione della crisi previsti dalla normativa introdotta dalla c.d. “legge Cartabia” (D.lgs. n. 150/2022). Secondo il ricorrente, infatti, la risoluzione impedirebbe di sfruttare eventuali opportunità derivanti dalla procedura esecutiva, quali l’acquisto dell’intera proprietà dell’immobile da parte del comproprietario non pignorato o la surroga nel mutuo, con la conseguenza che la banca avrebbe potuto mantenere – o addirittura rafforzare – la propria garanzia ipotecaria senza procedere alla risoluzione. Rileva il Collegio che le valutazioni relative alle modalità di tutela del credito, ivi compresa la scelta di procedere alla risoluzione anticipata del rapporto ai sensi dell’art. 1186 c.c., rientrano nella discrezionalità dell’intermediario e attengono a scelte che l’Arbitro non è competente a sindacare. L’Arbitro non può, infatti, pronunciarsi su questioni inerenti alla convenienza, opportunità o strategia di recupero del credito, né può sostituirsi alla banca nelle decisioni relative alla gestione delle garanzie o alla partecipazione alle procedure esecutive. Tale domanda deve considerarsi, pertanto, inammissibile. Sempre in via pregiudiziale, rileva il Collegio come il ricorrente domandi di ordinare il ripristino del rapporto di mutuo, con riammissione del ricorrente alle originarie condizioni contrattuali. Osserva il Collegio come la domanda, con la richiesta di ripristino del pagamento rateale, miri a ottenere una condanna dell’intermediario a un facere infungibile, risultando, pertanto, inammissibile, considerate le regole che, come è noto, governano il procedimento di fronte all’ABF. Ancora in via pregiudiziale, l’ultima domanda spiegata dal ricorrente, di applicare una sanzione all’intermediario per abuso di posizione dominante, è del pari inammissibile, in quanto, secondo l’orientamento consolidato dei Collegi ABF, l’Arbitro non può esercitare poteri sanzionatori in quanto non espressamente previsti ed attribuiti ad esso ex lege (cfr. Collegio di Roma, decisione n. 1824 del 2023). Nel merito, con la prima domanda il ricorrente chiede di dichiarare l’illegittimità della risoluzione, in quanto adottata senza la preventiva e necessaria comunicazione ad uno dei co mutuatari. Il ricorrente, in primo luogo, domanda che l’Arbitro accerti la mancata notifica della risoluzione del contratto a uno dei soggetti mutuatari e, conseguentemente, dichiarare l’illegittimità della stessa. A riguardo, la banca precisa che, dopo l’invio della diffida al precedente indirizzo della cointestataria, successivamente restituita al mittente, la comunicazione è stata regolarmente inoltrata all’indirizzo di residenza indicato nel contratto di mutuo in data 12/11/2025 e risulta ricevuta il 14/11/2025. A tale diffida ha fatto seguito la comunicazione di segnalazione a sofferenza, trasmessa il 21/11/2025. Dall’esame dei documenti prodotti agli atti dall’intermediario convenuto, risulta che, a differenza di quanto affermato dal ricorrente, non emergono elementi tali da far ritenere carente la comunicazione indirizzata alla cointestataria del mutuo. Da tutto quanto precede consegue, quindi, che la risoluzione anticipata ex art. 1186 c.c. esercitata dalla banca – secondo una scelta discrezionale non sindacabile, appartenendo all’autonomia negoziale dell’istituto di credito – è legittima, sussistendo il “pericolo di mancata restituzione” delle somme erogate.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio dichiara il ricorso in parte inammissibile e in parte infondato.

IL PRESIDENTE