

## COLLEGIO DI PALERMO –DEC.1825/2024- PRES. MAUGERI – REL. PIRAINO

**Mutuo – accollo – effetti – violazione degli obblighi di cooperazione e informazione - fattispecie (cod. civ., artt. 1273, 1315, 1375).**

***Nell'ipotesi di accollo del debito gravante su un immobile acquistato, l'intermediario accollatario che non aderisca al contratto di accollo ha comunque l'obbligo di riconoscere la contitolarità, in capo all'accollante, del debito restitutorio nonché il subentro del medesimo nella posizione debitoria dell'accollato alle medesime condizioni cui questi è obbligato. (MDC)***

### FATTO

Il ricorrente afferma il 7 ottobre 2014 lui e la moglie, attuali ricorrenti, acquistavano una casa con accollo del mutuo del precedente proprietario. La banca, come da atto notarile e piano di ammortamento allegato, quantificava il residuo in € 162.396,00. I ricorrenti hanno sempre onorato il debito contratto, pagando le rate trimestrali con estrema puntualità, ricevendo l'importo via MAV postale o per telefono. Nel periodo Covid (2020-2021) non hanno potuto usufruire della sospensione del mutuo in quanto sono stati informati da un operatore che l'accollo non era stato ancora perfezionato e pertanto, per l'intermediario, il titolare del contratto restava sempre il precedente contraente. Ad aprile 2023 i ricorrenti, accollanti, e il precedente acquirente, accollato, si recavano in banca. In detta occasione, tali soggetti venivano censiti e consegnavano copia del contratto di mutuo. Veniva, peraltro, loro assicurato che si poteva finalmente finalizzare tutta l'operazione. Tuttavia l'accollo non è stato ancora perfezionato a causa di diversi presunti problemi burocratici e, più nel particolare, il 1° giugno 2023 la banca inviava ai ricorrenti un modulo da firmare che prevede «*i sottoscritti... in data 7 ottobre 2014 si sono accollati il mutuo originariamente intestato a S\*\*\* G\*\*\*, di € 162.396 ad oggi residuo..., che detto mutuo ha subito una sospensione del pagamento nel periodo 01/07/2013 - 01/04/2014... e che è intenzione dei sottoscritti accollarsi tutti gli oneri in particolare gli interessi maturati nel suddetto periodo (€ 3.097)*». I ricorrenti non firmavano il suindicato modulo, mentre la banca riteneva l'accordo relativo al pagamento degli interessi maturati durante il periodo di sospensione quale condizione per il perfezionamento dell'accollo, quando ancora il rapporto intercorreva tra la banca e l'intestatario originario. I ricorrenti ne ricavano la conseguenza che non sarebbe corretto far ricadere su di loro gli oltre € 3.000 di interessi e di oneri relativi ad un periodo/rapporto precedente al loro ingresso, risalente all'ottobre 2014. I ricorrenti rimarcano che la situazione descritta risulta molto gravosa per i ricorrenti i quali, non essendo ancora subentrati nel rapporto di mutuo: i) non possono procedere ad una richiesta di surroga; ii) non hanno beneficiato di alcuna sospensione durante l'emergenza Covid; iii) non beneficiano da anni della detrazione fiscale per gli interessi del mutuo prima casa; iv) non possono modificare la scadenza da trimestrale a mensile della rata di mutuo; v) non posso chiedere la modifica del mutuo verso un tasso fisso. Sulla base di tali ragioni, i ricorrenti domandano il perfezionamento dell'accollo, senza costi aggiuntivi, e un adeguato ristoro dei danni economici patiti, che si quantificano in circa € 8.000, pari ad € 800 annui di detrazioni fiscali di cui non si è potuto beneficiare dal 2014 ad oggi.

L'intermediario in via pregiudiziale eccepisce L'intermediario ha sollevato le seguenti eccezioni di rito, chiedendo contestualmente che il ricorso venga dichiarato inammissibile: 1) difetto di competenza temporale dell'Arbitro adito; 2) consulenzialità della domanda; 3)

richiesta pronuncia costitutiva (facere infungibile). Nel merito, l'intermediario segnala che Soltanto a maggio 2023 i ricorrenti hanno presentato alla filiale formale richiesta di accollo e prodotto il relativo atto redatto dal notaio nel 2014;

Nel piano d'ammortamento allegato al contratto di sospensione sono stati evidenziati gli oneri aggiuntivi da redistribuire sulle future rate a scadere. L'intermediario precisa che, al termine della sospensione delle rate del mutuo dal 01/07/2012 alla data del 01/04/2013, alla ripresa del regolare ammortamento con la rata trimestrale scadente il 01/07/13, come da evidenze contabili, si palesava la presenza degli oneri di conguaglio derivanti dalla sospensione. Per di più, i medesimi ricorrenti affermano che hanno provveduto a pagare regolarmente i relativi bollettini MAV, dove è chiaramente riportato nel dettaglio l'importo pro-rata dell'ammontare di tali spese. Al momento della formalizzazione dell'atto di accollo con la banca, i ricorrenti si sono rifiutati di firmare la mera accettazione degli interessi derivanti dalla sospensione delle rate che, come si è detto, sono sempre stati corrisposti dal 2013, in quanto inclusi all'interno della rata stessa e già "rispalmati", come previsto, sull'intero piano d'ammortamento residuo. Trattandosi per i ricorrenti di una successione a titolo particolare nel debito, con l'accollo è previsto che il compratore (accollante) continui a pagare le rate del mutuo esattamente come era stato concordato dal venditore (accollato) e, di conseguenza, anche sulla base delle previsioni dall'atto di sospensione del mutuo, sottoscritto dal dante causa precedentemente al citato accollo. Su tali basi, l'intermediario domanda il rigetto del ricorso perché inammissibile e nel merito infondato. In sede di repliche i ricorrenti si domandano perché, se gli interessi del precedente mutuatario sono già stati spalmati sugli importi futuri e nel tempo trascorso pagati dai ricorrenti, è necessaria la sottoscrizione del modulo, sottoposto alla firma dall'intermediario al fine di accettare qualcosa che è già in atto. All'eccezione di genericità della richiesta risarcitoria e dell'assenza di prove, i ricorrenti obiettano che il danno consiste in dieci anni di interessi mutuo mai detratti. Sono circa € 800,00 all'anno. Difatti nelle ultime dieci dichiarazioni dei redditi non sono mai stati detratti detti interessi dato che la filiale di riferimento non ha mai rilasciato dichiarazione in tal senso. I ricorrenti segnalano, inoltre, che il conto corrente del precedente mutuatario è stato chiuso, tant'è che la banca intrattiene corrispondenza e contatti con il padre di uno dei ricorrenti (quando quest'ultimo si trovava all'estero) o con il ricorrente medesimo, come emerge dalla corrispondenza allegata. I ricorrenti osservano che, in buona sostanza, la banca riconosce i ricorrenti come legittimi interlocutori quando si tratta di esigere i versamenti delle rate del mutuo riconoscono i ricorrenti, ma poi nega loro il perfezionamento dell'accollo. La banca ha ricevuto formale comunicazione dell'atto di accollo dal notaio rogante e relativa copia dallo stesso sig. S., mutuatario uscente. Si precisa che nell'aprile 2023, quando l'accollato e i ricorrenti si sono recati in filiale, fu loro comunicato che tutti i documenti precedentemente inviati erano stati sicuramente "smarriti" durante i trasferimenti dei locali da Corso Italia a Piazza Europa (sempre in Catania). Ecco perché i ricorrenti consegnavano nuovamente copia dell'atto di accollo e chiesto al notaio un nuovo invio via pec del rogito, non trattandosi di certo di un primo invio dopo 10 anni dalla sottoscrizione del contratto. Per quanto concerne la questione dei MAV, i ricorrenti segnalano che non sono mai stati inviati con regolarità (ALLEGATO-04) dal 2019 ad oggi. Tale è la situazione: per i 19 trimestri d'interesse, 14 pagamenti sono stati effettuati tramite bonifico e solo 4 tramite MAV. Per quanto concerne le voci di danno, i ricorrenti lamentano di "subire" gli oneri di un mutuo pagando regolarmente le scadenze, non potendo tuttavia interloquire in via diretta con la banca in quanto "estranei". Non possono scaricare gli interessi, non possono sospendere le rate in caso di cassa integrazione, non posso chiederne la modifica e neanche la surroga. Inoltre, come già detto, i ricorrenti non ricevono i MAV: i debitori devono sollecitare l'importo da bonificare, il quale viene indicato in ritardo tanto da essere costretti a pagare gli interessi di mora nel frattempo maturati. In sede di controrepliche,

l'intermediario resistente si riporta in sostanza a quanto già in rilevato in sede di controdeduzioni contestando le memorie avversarie e insistendo, in particolare, sulla natura pretestuosa della richiesta di risarcimento danni, sprovvista di corredo probatorio.

### **DIRITTO**

In via pregiudiziale, l'intermediario eccepisce l'incompetenza dell'ABF in quanto: «*Il contestato accordo di sospensione dei ratei è risalente al 2013 e nel 2014 è stato stipulato l'accollo e pertanto il ricorso, introdotto nel 2023, deve dichiararsi inammissibile*». La competenza temporale dell'ABF è disciplinata dal paragrafo 4 (ambito di applicazione oggettivo) della Sez. I (disposizioni di carattere generale) delle «*Disposizioni sui sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari*», come modificate a partire dal 1° ottobre 2020. La disposizione prevede che «*Non possono essere sottoposte all'ABF controversie relative a operazioni o comportamenti anteriori al sesto anno precedente alla data di proposizione del ricorso*». Sulla base della posizione del Collegio di Coordinamento, i Collegi territoriali hanno interpretato l'inciso sulla competenza temporale (nella versione ante riforma del 2020) nel senso che, in caso di controversia avente ad oggetto un rapporto negoziale sorto anteriormente al 1° gennaio 2009 – o ora anteriormente al sesto anno precedente alla data di proposizione del ricorso – ma ancora produttivo di effetti successivamente a tale data, occorre avere riguardo al *petitum* così da verificare se esso si fonda su vizi genetici di detto rapporto (dando luogo all'incompetenza temporale), oppure su una divergenza tra le parti che riguarda effetti del negozio giuridico prodottisi dopo il 1° gennaio 2009, sussistendo allora la competenza dell'ABF (cfr. Collegio di Coordinamento, n. 72/2014). Nessuna delle domande formulate dai ricorrenti attiene ai vizi genetici dell'accordo di sospensione del pagamento delle rate del 2013/2014, giacché i ricorrenti, per un verso, si dolgono dell'imposizione loro degli interessi maturati in quel periodo e, per altro verso, della scelta dell'intermediario, risalente al 1° giugno 2023, di subordinare la propria adesione al contratto di accollo del debito di finanziamento tra i ricorrenti e il venditore accollato e, per altro verso ancora, dei danni consistenti nella mancata detrazione degli interessi pagati sulle rate soddisfatte dai ricorrenti. L'eccezione è dunque infondata. Sempre in via pregiudiziale, l'intermediario contesta che i ricorrenti richiederebbero implicitamente all'Arbitro lo svolgimento di un'attività di consulenza, tenuto conto che, in particolare, essi non avrebbero assolto l'onere probatorio specie con riguardo alla pretesa risarcitoria. Com'è noto, l'orientamento costante dei Collegi territoriali reputa che esuli dall'ambito di competenza oggettiva le questioni che comportino lo svolgimento di un'attività consulenziale, in quanto estranea agli scopi ed alle funzioni dell'Organismo adito, il che accade in presenza di un'allegazione connotata da vaghezza e genericità, in quanto ogni domanda in un giudizio postula un'affermazione univoca, una pretesa determinata ed insoddisfatta, e non già la mera manifestazione di un dubbio. E tuttavia le pretese oggetto delle domande dei ricorrenti appaiono sufficientemente determinate, come peraltro sembra implicitamente riconoscere la stessa parte resistente nei propri atti difensivi quando riporta in sintesi le richieste delle controparti. Anche tale eccezione è, dunque, infondata. Infine, sempre in via pregiudiziale, l'intermediario contesta natura costitutiva della domanda volta a ottenere la conclusione dell'accollo tramite la propria adesione. Secondo la prospettazione della banca, l'accordo di accollo contenuto nel contratto di compravendita stipulato nel 2014 dai ricorrenti con il venditore accollato rivestirebbe natura di c.d. "accollo interno", che consiste in un contratto atipico distinto da quello delineato dall'art. 1273 c.c. L'accollo interno diviene "esterno" agli effetti di tale ultima disposizione, solo con l'adesione della banca, che resta libera di determinarsi al riguardo, giacché aderire o meno all'accollo interno rientra nella propria libertà decisionale, in quanto atto di autonomia, che per di più implica la valutazione del merito creditizio degli accollanti. Sotto questo profilo, la domanda dei ricorrenti di ottenere il perfezionamento

dell'accollo esterno è finalizzata a ottenere un provvedimento costitutivo, in quanto destinato a surrogare un *facere* infungibile dell'intermediario, e, come tale, è inammissibile. Anche questa eccezione è infondata, ma le ragioni sono più articolate delle precedenti. L'intero svolgimento della vicenda dalla quale nasce la presente controversia e l'eccezione che si sta esaminando muovono dalla premessa errata che l'accordo di accollo contenuto nell'art. 4 del contratto di compravendita del 2014 integri un accollo interno, mentre per la conclusione dell'accollo c.d. esterno ex art. 1273 c.c. è necessaria l'adesione della banca. Il c.d. accollo interno è un contratto atipico con il quale un terzo si impegna con il debitore ad assumersi il peso economico dell'adempimento dell'obbligazione di quest'ultimo, fornendogli le risorse per prestare. Un accordo di tal fatta produce effetti soltanto tra le parti e nessuno diritto attribuisce al creditore, non modificando il rapporto obbligatorio originario. L'accordo contenuto nell'art. 4 del contratto di compravendita immobiliare del 2014 è così formulato: «*[gli acquirenti] si accollano detto mutuo e si obbligano a pagare alle scadenze direttamente allo Istituto mutuante le relative rate mensili di ammortamento (in tutti i fattori di cui sono composte) e a rispettare tutti i patti e le condizioni contenuti nel citato contratto di mutuo, che essi dichiarano di ben conoscere ed accettare come se fossero qui integralmente ripetuti*». Com'è evidente dalla formulazione dell'accordo, qui si è in presenza di un accollo ex art. 1273 c.c. e non già di un c.d. accollo interno, in quanto i ricorrenti accollanti si impegnano a prestare nei confronti della banca. Com'è noto, l'accollo comporta un'assunzione del debito, che modifica la conformazione dell'originario rapporto obbligatorio, e tale assunzione avviene mediante un contratto a favore di terzo, di cui la banca creditrice non è parte, proprio perché, per l'appunto, terza. Ne consegue che, nella vicenda in esame, l'accollo si è già concluso il 7 ottobre 2014, data della conclusione del contratto di compravendita cui l'accollo in esame è collegato. Ai fini del perfezionamento del contratto, l'art. 1273 c.c. non esige l'adesione del creditore-accollatario, la quale si limita a rendere irrevocabile e immodificabile l'accordo tra accollato e accollante. Ancor prima e a prescindere dall'adesione del creditore, l'accollo determina l'assunzione del debito e la modificazione del rapporto obbligatorio che, da semplice, si trasforma in soggettivamente complesso, in quanto l'accollante diviene obbligato in solido con il debitore originario (accollo cumulativo). Com'è noto, al momento dell'adesione il creditore accollatario può liberamente decidere se liberare il debitore originario o tramite una dichiarazione espressa oppure se la liberazione viene congegnata come condizione espressa dell'adesione. Alla luce di tali elementi di fattispecie, nella controversia in esame l'adesione della banca in alcun modo può essere considerata elemento costitutivo dell'accollo. Tenuto conto che dell'errata configurazione della fattispecie era stato persuaso anche il ricorrente, il quale su questo erroneo presupposto ha formulato la propria domanda, e tenuto altresì conto che quest'ultima è stata proposta in termini atecnici, le caratteristiche concrete della controversia suggeriscono di riqualificare la richiesta del ricorrente come domanda di accertamento del diritto dei ricorrenti a essere riconosciuti come contitolari del debito di finanziamento ai vari fini, inclusa la detrazione fiscale degli interessi pagati.

Nel merito, il corretto inquadramento della vicenda operato in precedenza consente di esaminare nella giusta luce le domande dei ricorrenti. Giacché l'accollo cumulativo si è concluso in data 7 ottobre 2014, senza l'intervento della banca, quest'ultima è tenuta a riconoscere i ricorrenti come contitolari, insieme al debitore originario, del debito nascente dal mutuo. Così come la banca è libera di aderire o meno all'accollo e di liberare o meno il debitore originario-accollato, allo stesso modo i ricorrenti sono liberi di compiere tutti gli atti, per loro vantaggiosi, dall'avvenuta assunzione del debito, come ottenere le detrazioni fiscali sugli interessi pagati o realizzare la surrogazione per volontà del debitore etc. Di conseguenza, dal maggio 2023, quando accollato e accollanti hanno presentato la formale richiesta di riconoscimento dell'avvenuto accollo, con contestuale deposito di copia

dell'atto notarile di compravendita immobiliare, la banca era obbligata ex artt. 1315 e 1375 c.c. per lo meno a riconoscere la qualità di contitolari del debito restitutorio sulla base del piano di ammortamento contenuto nel contratto di mutuo. L'omissione di tale riconoscimento costituisce un inadempimento dell'obbligo di cooperazione. Del pari profili di responsabilità per l'omissione di un'informazione adeguata si riscontrano nella condotta dell'intermediario quando, il 1° giugno 2023, ha subordinato il riconoscimento dei ricorrenti come contitolari del debito del venditore-accollato alla sottoscrizione da parte di costoro della dichiarazione: «i sottoscritti... in data 7 ottobre 2014 si sono accollati il mutuo originariamente intestato a S\*\*\* G\*\*\*, di € 162.396 ad oggi residuo..., che detto mutuo ha subito una sospensione del pagamento nel periodo 01/07/2013 - 01/04/2014... e che è intenzione dei sottoscritti accollarsi tutti gli oneri in particolare gli interessi maturati nel suddetto periodo (€ 3.097)». Al momento della sottomissione di tale dichiarazione, non risulta dagli atti che la banca ne abbia chiarito la natura dichiarativa, volta a prendere atto della già avvenuta rimodulazione del piano di ammortamento successiva alla sospensione del pagamento delle rate intervenuta tra l'intermediario e il sovvenuto originario nel periodo 01/07/2013 - 01/04/2014: rimodulazione alla quale i ricorrenti devono attenersi in conseguenza dell'avvenuto subentro della posizione debitoria dell'accollato alle medesime condizioni cui questi è obbligato. A seguito della sospensione, il debitore originario accollato ha assunto e pagato le rate ridefinite con l'inclusione di un conguaglio mensile di € 20,64. Giacché la banca non si è avvalsa della clausola risolutiva espressa, inclusa nell'accordo di sospensione in caso di accollo del debito da parte di un terzo, e non ha richiesto in un'unica soluzione l'intera somma degli interessi maturati durante il periodo di sospensione, i ricorrenti hanno continuato a pagare le rate a scadere successive all'assunzione del debito secondo il piano di ammortamento rimodulato. Non c'è evidenza documentale né nelle prospettazioni della resistente che tali circostanze e l'esatta natura dichiarativa del modulo sottoposto alla sottoscrizione il 1° gennaio 2023 siano state portate a conoscenza dei ricorrenti. E anche tale omissione integra un inadempimento, in particolare dell'obbligo di informazione. Un'ultima forma di inadempimento da parte della banca va rinvenuta nel ritardo con il quale, nonostante diverse sollecitazioni da parte dei ricorrenti, essa ha inviato il MAV per il pagamento della rata scaduta il 1° novembre 2023. Il ricorrente lamenta l'addebito di interessi moratori a causa di tale ritardo per un ammontare di € 3,34. L'orientamento condiviso dei Collegi reputa, però, che il cliente deve considerarsi sostanzialmente soddisfatto quando, a fronte delle pretese azionate, residui unicamente un importo pari o inferiore a € 10.

Non può essere accolta invece la domanda di risarcimento del danno per il lucro cessante, rappresentato dalla mancata possibilità di fruire delle detrazioni fiscali sugli interessi a partire dall'ottobre del 2014, in quanto la domanda di riconoscimento dell'accollo, con contestuale deposito della compravendita immobiliare, è stata formulata soltanto nel maggio 2023.

#### **P. Q. M.**

**In parziale accoglimento del ricorso, il Collegio accerta il diritto dei ricorrenti ad essere riconosciuti contitolari del rapporto di finanziamento.**