

**COLLEGIO DI BOLOGNA - DEC. 728/2025 – PRES. SILLANI – REL. VELLA**  
**Mutuo – accollo parziale – interessi di preammortamento – previsioni contrattuali – fattispecie (cod. civ., art 1273)**

***Con l'atto di accollo le parti possono limitare il debito oggetto dell'accollo medesimo con conseguente riduzione delle pretese che la banca può vantare nei confronti dell'accollante, vincolando la sua obbligazione ai costi (ivi compresi gli interessi di preammortamento) il cui pagamento venga a scadenza successivamente all'accollo. (MDC)***

**FATTO**

Il ricorrente afferma di aver stipulato in data 27/06/2022 una compravendita di un immobile con accollo del mutuo di € 245.000, con tasso fisso al 2%. In data 5/12/2022, l'intermediario proponeva una rinegoziazione dell'accollo, prevedendo una rata di preammortamento di € 2.911,59, senza fornire ulteriori dettagli. Il 23/12/2022 si vedeva costretto a sottoscrivere l'accordo, anche per non incorrere in segnalazioni negative. In data 23.12.2022 riceveva un sollecito di pagamento datato 30.11.22 per € 2.911,59, riferito a una rata di preammortamento non di sua competenza, in quanto imputabile al periodo tra aprile e giugno 2022. Chiede all'Arbitro il rimborso dell'intera somma addebitata come da sollecito così scomponendola: l'importo di 1.398,07 euro in quanto non dovuto perché imputabile agli interessi maturati nel periodo 16/04 - 27/06/22 (dunque anteriormente all'atto di accollo) più ad altre voci quali mora e spese di sollecito; il rimanente importo di 1.513,52 euro, non dovuto "in quanto l'ammortamento del mutuo avrebbe dovuto decorrere immediatamente dopo l'atto di accollo... e non a distanza di 4 mesi". Chiede, infine, 2.000,00 euro per danni derivanti dalla condotta non trasparente e in buona fede dell'intermediario.

Nel replicare, l'intermediario eccepisce innanzitutto l'inammissibilità del ricorso in quanto diretto ad ottenere lo svolgimento di un'attività consulenziale da parte dell'ABF, trattandosi di richiesta elaborata sulla base di un semplice calcolo, poco comprensibile e non supportato da alcuna relazione tecnica/elaborato peritale.

Entrando nel merito, mette in rilievo come i ricorrenti abbiano sottoscritto un contratto di compravendita per l'acquisto di un immobile con la società D\*\*\* con contestuale atto di accollo di quota del finanziamento che gravava sull'immobile. Le condizioni che regolavano il finanziamento ipotecario sottoscritto dalla società accollata con l'intermediario prevedevano espressamente il tasso di preammortamento con periodicità semestrale e i ricorrenti, in sede di sottoscrizione del contratto di acquisto, dichiaravano espressamente di conoscere ed accettare le condizioni del mutuo originariamente concesso alla parte accollata. È stato così stipulato tra la società D\*\*\* e i ricorrenti un accollo c.d. esterno, caratterizzato dal fatto che l'accollante assume come proprio un debito altrui, così che l'accollatario, pur non essendo parte dell'accordo, ha il diritto di pretendere l'adempimento anche nei suoi confronti. L'istanza di accollo in questione veniva accolta dalla banca con comunicazione del 15/11/2022, comportando la liberazione della parte accollata dalle obbligazioni assunte nei suoi confronti. In data 05/12/2022, la convenuta comunicava ai ricorrenti stessi la debenza di una rata di preammortamento con scadenza 15/10/2022 di 2.911,59 euro, circostanza confermata in data 12/12/2022 prima che venisse stipulato l'atto di accollo, a seguito di chiarimenti richiesti dai ricorrenti. Contesta l'ulteriore richiesta risarcitoria di 2.000,00 euro in quanto sfornita di qualsivoglia supporto probatorio, nonché non liquidabile nemmeno in via equitativa. Chiede, pertanto, che il ricorso venga dichiarato inammissibile e comunque infondato nel merito.

Nel replicare a sua volta la parte ricorrente sottolinea come il calcolo della rata di preammortamento è stato fatto applicando il tasso di interesse del 2,10% previsto in contratto. Mette inoltre in rilievo come l'atto di compravendita prevede che gli interessi siano a carico di parte ricorrente dalla data di stipula del mutuo, ossia dal 27 giugno 2022. La dichiarazione di accettazione delle condizioni contrattuali è relativa, in generale, alle clausole di trasparenza dei mutui rinvenibili sul sito internet dell'intermediario e non, nello specifico, al mutuo di cui si tratta. Quanto all'efficacia liberatoria dell'accollo, la stessa decorre dal 19/10/22, dunque l'intermediario avrebbe dovuto pretendere il pagamento della rata di preammortamento dalla società D\*\*\*. Quanto, infine, alla circostanza che i clienti erano a conoscenza della rata di preammortamento, essi in realtà presumevano che l'intermediario avrebbe imputato il preammortamento a partire dalla data del 15/10/22 e non prima. L'atto di rinegoziazione sottoscritto non conteneva alcun riferimento alla rata di preammortamento.

### **DIRITTO**

La controversia investe un contratto di compravendita per l'acquisto di un immobile, con contestuale atto di accollo di quota del mutuo ipotecario a suo tempo stipulato dalla società medesima con la resistente. Nell'atto di accollo, peraltro, l'acquirente-accollante dichiara espressamente di "conoscere ed accettare le condizioni che regolano i mutui dell'istituto".

Il contratto di mutuo oggetto di accollo, stipulato a ottobre 2019, prevedeva che l'ammortamento iniziasse a decorrere da ottobre 2021; da tale data erano altresì dovuti, con periodicità semestrale, gli interessi di preammortamento. A novembre 2022 l'intermediario aderiva all'accollo, liberando espressamente il debitore originario; nel contempo la banca proponeva all'accollante una rinegoziazione del mutuo, sottoscritta a dicembre 2022. Peraltro, tale rinegoziazione ha riguardato principalmente i tassi di interesse praticati e la periodicità delle rate. Veniva altresì previsto che, in seguito all'accollo, l'ammortamento del mutuo ricominciasse a decorrere da novembre 2022. Il mese successivo, a dicembre 2022, il cliente accollante riceveva un addebito di pagamento relativo alla rata di preammortamento scaduta il 15 ottobre 2022. Parte ricorrente contesta proprio questo addebito, ritenendo che, per una parte si tratterebbe di costo relativo ad un periodo anteriore alla data di decorrenza dell'accollo e pertanto la banca avrebbe dovuto rivolgere le proprie pretese alla società accollata; per la restante parte, si tratterebbe di costo imputabile ad una disfunzione della banca, in quanto non sarebbe stato dovuto se l'ammortamento, anziché a novembre 2022, avesse ricominciato a decorrere subito dopo l'accollo.

L'intermediario rileva che, trattandosi di accollo liberatorio, il creditore ha diritto di pretendere l'adempimento del debito da parte dell'accollante, con conseguente liberazione dell'accollato; al contempo, eccepisce la propria estraneità rispetto all'accordo tra debitore e terzo. Occorre ricordare, sul punto, che il nostro ordinamento (art. 1273 c. c.) contempla espressamente la possibilità di accollo parziale, con facoltà per le parti di apporre limiti all'assunzione del debito che possono poi essere opposti al creditore. Sulla scorta di tale previsione ed in presenza di contestazioni analoghe a quelle mosse con l'odierno ricorso, i Collegi territoriali (Coll. Roma, dec. n. 14020/2; Coll. Napoli, dec. n. 5974/14) hanno ritenuto necessario esaminare di volta in volta il contenuto dell'accordo tra debitore e terzo, al fine di stabilire le prestazioni che il creditore può pretendere dall'accollante.

Dal testo dell'atto notarile inerente l'accordo di accollo, emerge che il ricorrente è subentrato in una sola quota (pari a 245.0000,00 euro) del mutuo, che era stato oggetto di frazionamento. Dovendo valutare se sussista anche una limitazione sotto il profilo temporale, la parte ricorrente, come già rilevato, valorizza l'espressione "a far tempo dalla data odierna" (dal 27/06/2022, giorno di stipula dell'atto), ritenendo di non poter essere

chiamata a rispondere del pagamento di rate ed interessi maturati anteriormente a tale data. La parte venditrice ha dichiarato, del resto, di aver pagato regolarmente le rate fino al momento della vendita, con esplicita manleva nei confronti dell'acquirente per il pregresso.

Nell'interpretazione del Collegio le parti, con l'atto sottoscritto, intendevano limitare il debito oggetto di accollo, con conseguente riduzione delle pretese che la banca può vantare nei confronti del ricorrente, vincolando la sua obbligazione ai costi (ivi compresi gli interessi di preammortamento) il cui pagamento viene a scadenza successivamente all'accollo.

Il ricorrente chiede il rimborso della somma addebitata come da sollecito del dicembre 2022 (€ 2.911,59), scomponendola in due distinte parti.

a) L'importo di 1.398,07 euro non sarebbe, appunto, dovuto in quanto imputabile agli interessi maturati nel periodo 16/04 - 27/06/22 (dunque anteriormente all'atto di accollo) più ad altre voci quali mora e spese di sollecito.

b) il rimanente importo di 1.513,52 non sarebbe, invece, dovuto "in quanto l'ammortamento del mutuo avrebbe dovuto decorrere immediatamente dopo l'atto di accollo... e non a distanza di 4 mesi".

Quanto alla richiesta sub a), l'istante rappresenta di aver applicato il tasso del 2,04% alla somma dovuta per il periodo di 72 giorni anteriore all'accollo. A ciò ha aggiunto ulteriori voci di costo (conguaglio interessi, interessi di mora e spese di sollecito) di cui non vi è evidenza in atti.

L'art. 2 del contratto di mutuo oggetto di accollo, come già rilevato, prevede che, dall'inizio dell'ammortamento (16 ottobre 2021), il cliente corrisponda semestralmente gli interessi di preammortamento. Poiché la rata in scadenza il 15 ottobre è relativa al semestre 16 aprile-15 ottobre 2022 (secondo semestre di ammortamento) e poiché il ricorrente si è accollato il mutuo a partire dalla data di stipula della compravendita, ossia dal 27 giugno 2022, dovrebbero essere scomputati gli interessi per il periodo 16/04/22 - 27/06/2022, in quanto rimasti a carico della società accollata. Il Collegio ritiene che tali interessi debbano effettivamente rimanere in carico della società accollata rimandando alle parti il loro esatto calcolo. L'intermediario, infatti, eccepisce che la domanda implicherebbe lo svolgimento da parte dell'ABF di un'attività di tipo consulenziale, posto che essa sarebbe stata elaborata "sulla base di un semplice calcolo, poco comprensibile e, come dagli stessi ricorrenti affermato, basato su una "ipotesi" e, quindi, non supportato da alcuna relazione tecnica/elaborato peritale". Peraltro, la resistente non contesta nello specifico i conteggi elaborati dall'istante, non offrendo un'imputazione alternativa della somma che essa ha addebitato; né la stessa pare desumibile dal sollecito di pagamento, in cui compare soltanto il riferimento alla rata di preammortamento, senza il riferimento a voci di costo ulteriori.

Il Collegio, alla luce della documentazione in atti, mentre può esprimersi sulla esatta imputazione temporale degli interessi, non può invece pronunciarsi sulle modalità di calcolo utilizzate, stante i limiti della sua competenza che esclude qualsiasi attività consulenziale.

Quanto all'importo indicato sub b) parte ricorrente, come già accennato, muove dall'assunto che, se l'ammortamento del mutuo fosse ripartito subito dopo l'accollo anziché ad ottobre 2022, sarebbe venuto meno il periodo di pre-ammortamento di quattro mesi con i relativi interessi: questi ultimi sono stati dunque addebitati a causa di un colposo ritardo della banca. Tale contestazione era stata mossa alla banca con mail del dicembre 2022. In verità, non pare che gli interessi in questione abbiano a che vedere con il periodo successivo all'accollo ma, come precisato nel riscontro dell'intermediario, sono anch'essi relativi al preammortamento del mutuo originario, stipulato il 15 ottobre 2019 e rimborsato dal 15 ottobre 2021. A partire da tale data, con cadenza semestrale, erano

quindi dovuti anche gli interessi di preammortamento nella misura prevista dal contratto, del quale l'accollante ha accettato le condizioni. Pertanto la domanda sub b) non merita accoglimento, così come la richiesta di danni del tutto sfornita di prove documentali.

**P. Q. M.**

**Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso nei sensi di cui in motivazione (...omissis...)**