

Vendita di immobile senza accollo di quote del finanziamento e successiva suddivisione del finanziamento e dell'ipoteca

Cassazione civile, sez. VI, 19 gennaio 2017, n. 1367. Pres. Amendola. Est. Tatangelo.

Finanziamento fondiario – Vendita di unità immobiliare senza accollo di quote del finanziamento in capo all'acquirente – Successiva suddivisione del finanziamento e dell'ipoteca – Criteri

In tema di mutuo fondiario, ex artt. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385 del 1993, l'acquirente di singola unità immobiliare che abbia integralmente corrisposto al costruttore il prezzo di acquisto, senza parziale accollo del mutuo a garanzia del quale era stata iscritta ipoteca sull'intero fabbricato, ha diritto ad ottenere la suddivisione del finanziamento in misura proporzionale all'unità medesima, nonché il correlativo frazionamento, nei limiti di tale quota, dell'ipoteca predetta, ma non la cancellazione di quest'ultima, a tal fine occorrendo, invece, che, contestualmente o successivamente al frazionamento, venga corrisposto, alla banca mutuante, l'importo di tale quota, giacchè, diversamente opinando, l'Istituto di credito perderebbe la propria garanzia (parzialmente o totalmente, nel caso di alienazione di tutte le unità immobiliari, senza accollo del finanziamento fondiario) pur senza essere stato soddisfatto.

(Massima a cura di Giorgio Tarzia – Riproduzione riservata)

La Corte (*omissis*)

La Corte non ritiene applicabili nel caso di specie i principi di diritto enunciati nei due precedenti di legittimità richiamati dai ricorrenti (Cass., Sez. 1, Sentenza n. 7453 del 20.3.2008, Rv. 602711; Sez. 1, Sentenza n. 15685 del 21.6.2013, Rv. 627231), i quali si limitano a sancire l'illegittimità della suddivisione del finanziamento e dell'ipoteca che non rispetti le quote di accollo pattuite dal mutuatario con i terzi acquirenti, aumentandone l'ammontare, come conseguenza del principio per cui *“il frazionamento del mutuo fondiario, in quanto atto unilaterale di rinuncia all'indivisibilità dell'ipoteca, avente carattere dichiarativo, non può costituire fonte di nuove obbligazioni per il terzo acquirente che non vi abbia partecipato, il quale rimane obbligato nei confronti del mutuante nei limiti in cui si è accollato il debito”*. In essi non è affatto contenuta l'affermazione per cui, in caso di alienazione di una unità immobiliare ipotecata a garanzia di un finanziamento fondiario, in mancanza di accollo della relativa quota di obbligazione da parte dell'acquirente e di estinzione della medesima, questi abbia diritto alla

cancellazione dell'ipoteca (e comunque una tale affermazione non potrebbe essere in alcun modo condivisa, essendo palesemente contraria ai principi fondamentali in tema di diritto di seguito per la garanzia ipotecaria). La questione affrontata nei suddetti precedenti riguarda, e può riguardare, esclusivamente la (necessaria) correlazione tra le quote in cui viene frazionato il finanziamento (oggetto in concreto di accollo da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari) e le quote del conseguente frazionamento dell'ipoteca. Non riguarda invece (e non può riguardare) l'ipotesi in cui una o più delle unità immobiliari soggette all'ipoteca per l'intero importo del finanziamento vengano alienate senza alcun accollo di quota di esso da parte dell'acquirente (eventualmente con l'impegno da parte del venditore, nei confronti dell'acquirente, a procurare l'integrale cancellazione dell'ipoteca stessa sull'unità immobiliare, mediante estinzione della relativa quota di mutuo). In tal caso è infatti evidente che l'ipoteca, di regola, continuerà a gravare per l'intero sull'unità alienata finché l'originario debitore non ne otterrà la liberazione, estinguendo la relativa quota del finanziamento e, laddove si proceda a successivo frazionamento, l'acquirente potrà ottenere al massimo la limitazione dell'importo dell'iscrizione ipotecaria sul bene nei limiti della correlativa quota del finanziamento, ma non certo la integrale cancellazione della stessa. Il principio che i ricorrenti pretendono di trarre dai precedenti richiamati (e cioè che in caso di mancato accollo del mutuo, l'acquirente ha diritto alla cancellazione dell'iscrizione ipotecaria gravante sul bene acquistato) non può quindi in alcun modo essere condiviso, essendo manifestamente contrario alle regole in tema di opponibilità ai terzi della garanzia ipotecaria: basti considerare che in base ad esso, se l'originario debitore costruttore alienasse tutte le unità immobiliari ipotecate senza imporre agli acquirenti alcun accollo del finanziamento fondiario, l'ipoteca andrebbe integralmente cancellata, e l'Istituto mutuante non potrebbe in alcun modo evitare di perdere completamente la propria garanzia, pur senza essere stato soddisfatto.

(omissis)