

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SESTA CIVILE  
SEZ. III**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. AMENDOLA Adelaide - Presidente -  
Dott. TATANGELO Augusto - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso omissi-2015 proposto da:

**TERZI ACQUIRENTI**

- ricorrenti -

contro

**BANCA MUTUANTE**

- controricorrente -

avverso la sentenza n. OMISSIS/2015 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, emessa il 16/02/2015 e depositata il 27/02/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/11/2016 dal Consigliere Relatore Dott. AUGUSTO TATANGELO;

udito l'Avvocato OMISSIS, per i ricorrenti, che si riporta agli scritti e chiede la fissazione in Pubblica Udienza;

udito l'Avvocato OMISSIS, per la controricorrente, che si riporta agli scritti ed insiste nelle conclusioni del Relatore.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Il consigliere relatore ha depositato, ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., la seguente relazione:

1. I coniugi TERZI ACQUIRENTI agirono in giudizio nei confronti della Banca per ottenere la dichiarazione di illegittimità della mancata esclusione dall'ipoteca iscritta in suo favore, a garanzia del mutuo fondiario concesso alla società costruttrice, in sede di frazionamento, di

*Ordinanza, Corte di Cassazione, sez. terza, Pres. Amendola - Rel. Tatangelo n. 1367 del 19 gennaio 2017*

un immobile che essi avevano acquistato dalla predetta società, ed il conseguente ordine di cancellazione dell'ipoteca stessa.

La domanda fu rigettata dal Tribunale di Cosenza.

La Corte di Appello di Catanzaro ha confermato la decisione di primo grado.

Ricorrono i coniugi TERZI ACQUIRENTI, sulla base di un UNICO MOTIVO.

Resiste con controricorso la Banca.

2. Ad avviso del relatore il ricorso può essere trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 375, 376 e 380 bis c.p.c., in quanto appare destinato ad essere rigettato.

Con l'UNICO MOTIVO del ricorso si denuncia "violazione e falsa applicazione del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, art. 39, comma 6".

Il motivo si chiude con l'enunciazione del seguente quesito di diritto: *"se, in materia di mutuo fondiario concesso D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, ex artt. 38 e ss. e segnatamente alla luce di quanto disposto dall'art. 39, comma 6 stesso D. Lgs., sia legittima o meno l'ipoteca che continui a gravare su un immobile anche dopo l'erogazione totale e il successivo e separato frazionamento del mutuo fondiario, quando, con atto trascritto prima del frazionamento, l'immobile medesimo sia stato venduto ad un terzo acquirente con pagamento integrale del prezzo in contanti e senza alcun accollo di frazione di mutuo. E conseguentemente se debba ordinarsi o meno la cancellazione dell'ipoteca"*.

I ricorrenti deducono che dall'art. 39, comma 6, del T.U.L.B. (D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385), che prevede il diritto dei terzi acquirenti di singole unità immobiliari alla suddivisione del finanziamento in quote e al frazionamento dell'ipoteca iscritta unitariamente sull'intero fabbricato a garanzia del mutuo fondiario concesso al costruttore, deriverebbe altresì il diritto degli stessi terzi acquirenti di ottenere la completa esclusione della garanzia sull'immobile acquistato, laddove essi abbiano già corrisposto al costruttore l'intero prezzo di esso e non si siano accollati alcuna quota del mutuo.

L'assunto è manifestamente infondato.

Il richiamato art. 39, comma 6, del T.U.L.B. prevede esclusivamente il diritto degli acquirenti delle singole unità immobiliari di ottenere la suddivisione del mutuo in quote proporzionali alle unità stesse e il frazionamento dell'ipoteca, in correlazione a tali quote, su ciascuna unità. Non prevede affatto che alcune delle unità debbano essere escluse dal frazionamento, a meno che, naturalmente, dopo il frazionamento stesso (o contestualmente) non venga corrisposto alla banca mutuante l'importo della relativa quota.

Nella specie i ricorrenti non deducono di avere corrisposto alcuna somma direttamente alla banca mutuante, ma esclusivamente di avere integralmente pagato al costruttore mutuatario l'intero prezzo dell'unità immobiliare acquistata (prima del frazionamento), senza parziale accollo del mutuo a garanzia del quale era stata iscritta ipoteca sull'intero fabbricato. E neanche deducono (e tanto meno dimostrano) che in sede di frazionamento il mutuatario abbia effettivamente provveduto a corrispondere alla banca mutuante in tutto o in parte il predetto importo, imputandolo alla quota di mutuo gravante sull'unità da essi acquistata.

Risulta anzi pacifico il contrario.

*Ordinanza, Corte di Cassazione, sez. terza, Pres. Amendola - Rel. Tatangelo n. 1367 del 19 gennaio 2017*

E' corretta dunque la conclusione cui sono giunti i giudici di merito, per cui i ricorrenti non hanno alcun diritto, nei confronti della banca mutuante, di ottenere l'esclusione del proprio immobile dall'ipoteca in sede di frazionamento, dovendo rivolgere eventualmente le proprie contestazioni nei confronti del venditore.

3. Si ritiene, pertanto, che il ricorso vada trattato in camera di consiglio per essere rigettato.

La relazione è stata notificata come per legge.

I ricorrenti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., comma 2.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. A seguito della discussione sul ricorso, tenuta nella camera di consiglio, il Collegio ha condiviso i motivi in fatto e in diritto della relazione.

Ritiene invece non decisive le contrarie osservazioni svolte dai ricorrenti nella propria memoria.

In particolare, 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 20/03/2008, Rv. 602711; Sez. 1, Sentenza n. 15685 del 21/06/2013, 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 in questione, 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

*Ordinanza, Corte di Cassazione, sez. terza, Pres. Amendola - Rel. Tatangelo n. 1367 del 19 gennaio 2017*

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.

2. Il ricorso è rigettato.

Per le spese del giudizio di cassazione si provvede, sulla base del principio della soccombenza, come in dispositivo.

Dal momento che il ricorso risulta notificato successivamente al termine previsto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 18, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, introdotto dall'art. 1, comma 17, della citata L. n. 228 del 2012.

**P.Q.M.**

La Corte:

- . rigetta il ricorso;

- . condanna i ricorrenti a pagare le spese del giudizio di legittimità in favore della società controricorrente, liquidandole in complessivi Euro 7.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, il 10 novembre 2016.

Depositato in Cancelleria il 19 gennaio 2017

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*