

[www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it)

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE QUINTA PENALE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. SABEONE Gerardo - Presidente -  
Dott. BELMONTE Maria T. - rel. Consigliere -  
Dott. SCORDAMAGLIA Irene - Consigliere -  
Dott. FRANCOLINI Giovanni - Consigliere -  
Dott. RICCARDI Giuseppe - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da:  
**SOCIETA' MANDATARIA**

Avverso l'ordinanza del 13 aprile 2021 della CORTE di APPELLO di ROMA;  
udita la relazione svolta dal consigliere Dr. BELMONTE MARIA TERESA;  
letta la requisitoria del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale della Corte di cassazione, Dr. CIMMINO Alessandro, che ha concluso per il rigetto del ricorso.  
Udienza tenutasi ai sensi del D.L. n. 137 del 2020, art. 23, comma 8.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1. E' impugnata la ordinanza con la quale la Corte di appello di Roma, quale giudice dell'esecuzione, decidendo in sede di rinvio conseguente all'annullamento pronunciato dalla I Sezione della Corte di Cassazione, ha rigettato l'incidente di esecuzione, originariamente promosso nell'interesse della **BANCA CEDENTE** teso a fare accertare e dichiarare la buona fede dell'Istituto di credito, terzo interessato, quale titolare di ipoteca volontaria sull'immobile oggetto di confisca disposta dalla Corte di appello di Roma con la sentenza del 31 marzo 2016 (irrevocabile il 19 dicembre 2017) nell'ambito di procedimento a carico di (**OMISSIS**) e altri (tra cui (**OMISSIS**) amministratore unico della società **SOCIETA' MUTUATARIA**).

1.1. Il cespite in questione è l'immobile sito a (**OMISSIS**), gravato da ipoteca di I grado, iscritta in data 15 luglio 2005 in favore di **BANCA CEDENTE** per l'importo di Euro 3.800.000, a garanzia del contratto di mutuo fondiario concesso, il 13 luglio 2005, per l'importo di Euro 1.900.000 all'acquirente dell'immobile, (**OMISSIS**) Nel 2008 (**OMISSIS**) ha alienato il cespite alla società **SOCIETA' MUTUATARIA** (rappresentata dall'amministratrice unica), con accollo della quota residua del mutuo, per l'importo di Euro 1.642.148,62. Il sequestro preventivo è intervenuto il 17 febbraio 2012 e la confisca è divenuta irrevocabile il 19 dicembre 2017.

1.2. Con istanza del 12 marzo 2018 la **BANCA CEDENTE** ha promosso incidente di esecuzione volto a far accertare la buona fede dell'istituto, rigettata dalla Corte di appello con provvedimento successivamente annullato con rinvio dalla Corte di cassazione, in accoglimento del ricorso di **BANCA CEDENTE**.

La sentenza rescindente ha evidenziato come la Corte di appello avesse concentrato il percorso argomentativo esclusivamente sul profilo della buona fede del terzo - che escludeva - trascurando di apprezzare quello, logicamente preliminare, della strumentalità del credito all'attività illecita, al

momento della sua erogazione, richiamando, quanto al tema dell'accollo, qui verificatosi nel 2008, l'orientamento a tenore del quale in caso di erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta su bene successivamente oggetto di confisca di prevenzione, le verifiche di cui al D.Lgs. n. 159 del 2011, art. 52 vanno estese alle modalità contrattuali di accollo del mutuo solo nell'ipotesi di accollo liberatorio.

1.A. La Corte di appello, con l'ordinanza impugnata, ha nuovamente rigettato l'incidente di esecuzione sul rilievo che l'accollo da parte della **SOCIETA' MUTUATARIA** ebbe natura liberatoria, così producendo la novazione soggettiva del rapporto e l'integrale liberazione dell'originario mutuatario, evenienza in ordine alla quale la Banca non fornì alcuna documentazione nè ha sviluppato argomentazioni specifiche e decisive, piuttosto, limitandosi a richiamare una indimostrata prassi bancaria, per cui l'accollo non sarebbe stato liberatorio. Cossicchè, la verifica ex art. 52 deve essere estesa anche al momento dell'accollo del debito, rispetto al quale va apprezzata la sussistenza o meno della strumentalità del credito alla attività illecita. In tal senso, l'ordinanza impugnata ha segnalato come il (**OMISSIS**), titolare della società acquirente del cespite, è stato condannato, con sentenza irrevocabile, quale tesoriere del partito politico "**(OMISSIS)**" per una ingentissima appropriazione indebita in danno del predetto partito; secondo il capo sub 6, una consistente frazione di quella cospicua liquidità, sottratta dal (**OMISSIS**) alle casse del partito con artifici contabili e abusando della qualità e dei poteri di tesoriere, fu utilizzata proprio per l'operazione di acquisto con versamento del prezzo dell'immobile in questione, in parte, nelle mani del (**OMISSIS**) (a sua volta membro del CDA del quotidiano de (**OMISSIS**), "**(OMISSIS)**"), in maniera occulta, e, per altra parte, con il pagamento delle rate del mutuo che si era accollato in via esclusiva. In tal senso, la Corte di appello ha ravvisato la strumentalità del credito garantito dall'ipoteca accesa sull'immobile all'attività di reimpiego del profitto del reato, ed ha escluso che l'Istituto abbia adempiuto all'onere, da cui era gravato, di dimostrare la propria buona fede.

2. Ha proposto ricorso per cassazione la **MANDATARIA** - in rappresentanza della società **CESSIONARIA**, quest'ultima quale cessionaria del credito in questione, vantato da **BANCA CEDENTE** nei confronti della **SOCIETA' MUTUATARIA** - che, con il ministero del difensore di fiducia, svolge un solo ampio motivo, con cui denuncia inosservanza e/o erronea applicazione degli artt. 321 c.p.p. e 240 c.p. e, comunque, violazione di legge e vizio di motivazione in merito alla ritenuta insussistenza della buona fede e dell'affidamento incolpevole in capo all'Istituto di credito.

2.1. Secondo la ricorrente, la Corte di appello ha apoditticamente affermato la natura liberatoria dell'accollo, senza tenere conto di una clausola contrattuale (presente nell'allegato B, sezione 3, punto 4 del contratto di mutuo stipulato dal l.), sottoscritta dal contraente iniziale (**OMISSIS**), di contenuto opposto, implicante, ai sensi dell'art. 1273 c.c., comma 2, l'espressa liberatoria da parte della Banca, qui insussistente, nè individuata dalla Corte di appello. Tale clausola esimeva la Banca dallo svolgere ulteriore attività istruttoria in capo all'accollatario. Si sottolinea che, in ogni caso, l'alienazione del bene gravato da ipoteca avvenne molti anni prima del sequestro, che diede luogo alla confisca, e che la Corte di appello non è riuscita a stabilire un collegamento tra l'originario beneficiario del mutuo (mai coinvolto nel procedimento penale che ha portato alla condanna del **OMISSIS**) e la società destinataria della confisca in quanto riconducibile al (**OMISSIS**), nè ha argomentato in ordine alla esistenza di elementi di conoscibilità di tali rapporti da parte della Banca.

### Motivi Della Decisione

Il Ricorso Non È Fondato.

1. Come premesso, si discute, a seguito dell'annullamento della precedente ordinanza resa dalla Corte di appello di Roma, dei presupposti di cui al D.Lgs. n. 159 del 2011, art. 52, con specifico riferimento alla prova della strumentalità del credito all'attività illecita che, secondo gli arresti di questa Corte, deve essere ravvisata in concreto dal giudice oltre che introdotta nei suoi elementi fattuali dall'accusa, essa rappresentando il presupposto giuridico del diniego di tutela nei confronti del terzo (Sez. Un. 29847 del 2018 ove si rappresenta che la prescrizione della mancanza di strumentalità del credito all'attività illecita è funzionale all'esigenza di escludere dalla tutela i crediti scaturiti da prestazioni connesse a quell'attività).

1.1. La peculiarità del caso in scrutinio sta nella mancata coincidenza tra l'originaria controparte negoziale dell'istituto bancario - il mutuatario - e il successivo acquirente dell'immobile, la **SOCIETA' MUTUATARIA**, subentrata nel contratto di mutuo in essere e unica destinataria della confisca.

1.2. L'assetto interpretativo della disposizione citata (art. 52) è stato delineato nella sentenza rescindente, che ha ricordato come "solo in caso di accertata strumentalità del credito all'attività illecita il terzo è - infatti - gravato dall'onere dimostrativo della condizione di buona fede, ossia della ignoranza scusabile delle situazioni di fatto che determinavano la oggettiva strumentalità", ed ha evidenziato, altresì, la centralità, in punto di apprezzamento del presupposto della strumentalità, del momento della erogazione del credito e non le vicende posteriori, salvo che intervenga un accollo liberatorio (essendovi in tal caso una novazione rilevante dei termini originari del contratto di mutuo).

Con specifico riguardo al tema dell'accollo del debito, qui verificatosi nel 2008, la sentenza rescindente ha ribadito quanto già affermato da questa Corte di legittimità in precedenti arresti (v. Sez. 1 n. 33083 del 2016), ove si è precisato che, in caso di erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta su bene successivamente oggetto di confisca di prevenzione, le verifiche di cui al D.Lgs. n. 159 del 2011, art. 52, vanno estese alle modalità contrattuali di accollo del mutuo solo nell'ipotesi in cui dette modalità abbiano comportato la liberazione del debitore originario (accollo liberatorio) mentre in caso di accollo cumulativo la verifica della posizione del creditore resta ancorata alla fase della originaria pattuizione, sia pure intervenuta con persona fisica o giuridica diversa rispetto a quella nei cui confronti è stata disposta la confisca. In tal caso, invero, la valutazione giudiziale deve riferirsi al momento della originaria insorgenza del credito, senza proiezioni alle successive evoluzioni del rapporto. E' solo nell'ipotesi in cui l'accollo del mutuo in capo all'acquirente subentrante abbia avuto portata liberatoria dell'originario contraente, che si impone, in presenza di una così rilevante e significativa modificazione del rapporto obbligatorio impone, una nuova deliberazione negoziale dell'Istituto, da assoggettarsi anch'essa, quindi, al descritto apprezzamento dei ricordati parametri.

2. A tali coordinate ermeneutiche si è attenuta, nel rinnovato giudizio di merito, la Corte di appello che, preliminarmente, ha inquadrato come avente natura liberatoria l'accollo assunto dalla **SOCIETA' MUTUATARIA** ha, quindi, proceduto allo scrutinio del requisito della strumentalità del credito all'attività illecita, positivamente risolto, alla luce dell'accertamento giudiziale, nei confronti del (**OMISSIS**) Posto poi che, solo in caso di accertata strumentalità del credito alla attività illecita, il terzo è gravato dall'onere dimostrativo della condizione di buona fede, nel senso di ignoranza scusabile delle situazioni di fatto che determinavano la oggettiva strumentalità, l'ordinanza impugnata ha risolto negativamente lo scrutinio relativo alla buona fede dell'Istituto erogante.

2.1. In ordine alla natura liberatoria dell'accollo, la Corte di appello ha valorizzato in punto di fatto, (facendo leva sul contenuto ricostruttivo della ordinanza annullata e sul decreto di sequestro del G.I.P. del Tribunale di Roma) la circostanza che, con riferimento alla valutazione della modifica soggettiva derivante dall'accollo, questo avesse effettivamente assunto una configurazione di tipo "cumulativo", cosicché l'originario mutuatario era rimasto responsabile di fronte all'istituto di credito; solo a seguito della dichiarazione, resa ai sensi del D.Lgs. n. 231 del 2007 dall'amministratore p.t. della società acquirente, che indicava in (**OMISSIS**) e nella moglie i titolari della (**OMISSIS**), società estera controllante della **SOCIETA' MUTUATARIA**, l'accollo aveva assunto valenza liberatoria per il cedente, giacché si era consentito, da quel momento, il saldo delle rate con addebito su conto corrente intestato alla **SOCIETA' MUTUATARIA**

2.1.1. A riscontro di tale valutazione si è posta in luce, nella ordinanza impugnata, la successiva condotta dell'Istituto di credito che, a seguito delle inadempienze della società acquirente **SOCIETA' MUTUATARIA**, aveva agito esclusivamente nei confronti della stessa per la riscossione delle rate, senza coinvolgere, come avrebbe potuto in caso di accollo cumulativo, anche la società cedente.

2.1.2. Ancora, la Corte di Appello - nel replicare alla deduzione, qui reiterata, della natura cumulativa dell'accollo, attraverso il riferimento a una imprecisata prassi bancaria deponente nel senso della natura

cumulativa dell'accollo del mutuo - ha evidenziato, condivisibilmente, la natura assertiva di una tale deduzione, del tutto indimostrata, e, comunque, la non rilevanza delle prassi bancarie dedotte a confutazione della affermata natura liberatoria dell'accollo, in quanto superata oggettivamente dalla concreta regolamentazione, nel caso di specie, dell'esecuzione del rapporto, nei termini descritti nel provvedimento impugnato, e come emergente anche dalla mancata iniziativa nei confronti del primo contraente per il pagamento delle rate di mutuo non corrisposte dalla **SOCIETA' MUTUATARIA**.

2.1.3. Con riguardo, poi, all'ulteriore elemento, che risulta dedotto ex novo nel giudizio di legittimità, derivante dalla previsione contrattuale asseritamente presente tra le Condizioni generali di contratto dei mutui stipulati con (**OMISSIS**), e, in particolare, dalla assenza in atti di una dichiarazione liberatoria dell'Istituto di credito, deve osservarsi, per un verso, che non è ammissibile una deduzione non prospettata con il gravame di merito, non rivenendosi, sul punto, alcun riferimento a tale aspetto nella ordinanza impugnata; d'altro canto, sotto tale profilo, il ricorso neppure rispetta il requisito dell'autosufficienza, non avendo la ricorrente provveduto alla produzione della clausola contrattuale evocata nel ricorso.

3. Posta la natura liberatoria dell'accollo del mutuo, e la necessità che le verifiche indicate nell'art. 52 cit. venissero estese alle modalità con cui venne condotta tale ultima operazione contrattuale, ancorando a quel momento l'apprezzamento giudiziale in ordine al tratto della strumentalità del credito all'attività illecita, la Corte di appello ha risolto positivamente tale scrutinio, alla luce dell'accertamento giudiziale, nei confronti del (**OMISSIS**) - contitolare e dominus della società estera (**SOCIETA' MUTUATARIA**), acquirente dell'immobile sul quale era stata iscritta l'originaria ipoteca - in cui era emersa l'utilizzazione di una consistente parte del denaro profitto del reato di appropriazione indebita, contestato in quel procedimento, per l'acquisto dell'immobile, nell'ambito di una più ampia attività di reimpiego di tali somme. Il (**OMISSIS**) aveva, infatti, reimpiegato la ingente liquidità sottratta dalle casse del partito, di cui era tesoriere, per pagare l'immobile, versando direttamente al cedente una parte del prezzo dell'acquisto Euro 1.355.000 attraverso vari assegni), poi successivamente pagando le rate del mutuo. La Corte di Appello ha, altresì, segnalato la pregressa conoscenza tra il (**OMISSIS**). E (**OMISSIS**), accomunati dal medesimo contesto politico e culturale di riferimento.

3.1. Le valutazioni svolte dalla Corte di appello non soffrono di illogicità, anzi si presentano ancorate a chiari e univoci dati probatori, oltre che coerenti con l'orientamento di questa Corte, che consente di ricorrere - sul punto della strumentalità del credito - alla prova logica, lì dove vi sia coincidenza temporale tra la condizione soggettiva di pericolosità del destinatario e la erogazione del finanziamento, (Sez. 6, n. 14143 del 06/02/2019, Rv. 275533), dal momento che, in tema di confisca di prevenzione di beni gravati da ipoteca, la strumentalità del credito rispetto alla attività criminale del prevenuto può presumersi, fino a prova contraria, nei casi di corrispondenza temporale tra l'insorgenza del credito e l'accertata pericolosità sociale, dovendosi ritenere che l'incrementata disponibilità di mezzi finanziari sia senz'altro idonea ad agevolare, pur indirettamente, la realizzazione di attività illecite. Di detta coincidenza v'è traccia nella imputazione di appropriazione indebita ai danni del partito del quale era tesoriere, elevata nei confronti del (**omissis**), e per cui ha subito condanna, con riguardo al periodo dal 01/01/2008 al 22/08/2011, nel cui ambito temporale si colloca anche l'operazione di acquisto immobiliare in questione, con l'accollo liberatorio del precedente acquirente.

4. Venendo al profilo della buona fede dell'istituto bancario, va ricordato che, ai sensi dell'art. 52 cit., grava sull'istituto bancario deducente, una volta accertato il nesso funzionale, la prova dell'affidamento incolpevole che ne avrebbe caratterizzato l'attività negoziale conclusasi con l'accollo liberatorio. Ora, è noto che gli operatori bancari esperti nelle norme e negli usi bancari, nonchè nella normativa in materia di reimpiego o riciclaggio di attività illecite, nella concessione del credito, si attengono ordinariamente a un livello di diligenza piuttosto elevato, essendo tenuti a verificare l'affidabilità di coloro che richiedono il finanziamento attraverso la richiesta e l'esame di tutta la documentazione necessaria per garantire opportunamente la banca, oneri che si sono rafforzati dopo l'entrata in vigore della L. n. 346 del 1986, cd. Rognoni - La Torre (Sez. 6, Sentenza n. 50018 del 17/09/2015). La forte incidenza della

descritta vicenda sul rapporto contrattuale nei suoi termini soggettivi, e la ritenuta strumentalità del credito sono elementi che fanno emergere profili di criticità tali da rendere evidente la necessità di nuovi accertamenti bancari per verificare la solvibilità e l'affidabilità e, più in generale, la personalità del debitore subentrato quale accollante del debito. Accertamenti che, invece, l'istituto bancario non ha compiuto, pur a fronte delle delineate peculiari connotazioni del caso specifico, che, anche alla luce della indicata segnalazione derivante da una specifica nota di allarme, imponevano alla banca, al fine di fornire la dimostrazione della diligenza prestata, il compimento delle attività istruttorie, secondo le comuni regole e prassi bancarie, e alla luce della relativa normativa, che avrebbero consentito all'istituto di avere contezza di flussi di danaro in entrata e in uscita dai conti correnti personali e delle società facenti capo al L. in ragione dell'ingente appropriazione di cui si rendeva autore proprio in quel medesimo contesto temporale in cui avvenne l'acquisto del cespite confiscato.

4.1. In difetto di tali accertamenti, *rectius*, mancando la conoscenza, in capo alla banca, dei profili di criticità che avrebbe potuto riscontrare attivando ordinari poteri istruttori a carico dell'accollante, a fronte della ritenuta strumentalità del credito nei termini evidenziati nel provvedimento impugnato, non può che condividersi la valutazione della Corte di appello che, segnalando l'inerzia dell'Istituto e l'inadempimento dell'onere probatorio - essendosi limitato a insistere, senza provare, la natura cumulativa dell'accollo e la conseguente superfluità delle verifiche a carico della **SOCIETA' MUTUATARA** - ha ritenuto non dimostrato l'affidamento incolpevole della Banca, giacchè, una volta dimostrata la effettività del nesso funzionale, l'Istituto creditore non vedrà pregiudicato il diritto di credito solo qualora sia stato in grado di dimostrare di aver ignorato senza colpa la finalizzazione del finanziamento concesso alla attività illecita o a quella che costituisce il frutto o il reimpiego di detta attività (Sez. 6, n. 25505 del 02/03/2017, Rv. 270028; Sez. 6, n. 55715 del 22/11/2017, Rv. 272232). L'aver omesso colpevolmente di adeguare gli accertamenti istruttori alle specifiche caratteristiche delle operazioni finanziate e del soggetto mutuatario, a fronte, invece, di una situazione che presentava indizi di anomalia, ignorati dalla banca, non approfondendoli, integra il profilo di colpa per omesso adattamento alle caratteristiche del rischio dell'operazione. Invero, in materia di misure di prevenzione patrimoniale, è configurabile la buona fede del terzo creditore che vanta sul bene un diritto di garanzia reale sorto antecedentemente al provvedimento di confisca, soltanto nel caso in cui, avendo riguardo alla particolare attività svolta dal medesimo, risulti dimostrata: a) l'estraneità a qualsiasi collusione o compartecipazione all'attività criminosa; b) l'inconsapevolezza credibile in ordine alle attività svolte dal prevenuto; c) un errore scusabile sulla situazione apparente del prevenuto. Laddove essa deve essere esclusa nel caso di istituto di credito che trascuri negligenzemente gli obblighi di verifica imposti dalle politiche di prestito e di controllo dei relativi rischi (Sez. 6, n. 50018 del 17/09/2015 Rv. 265930). Tale negligenza rileva anche a prescindere dalla configurazione di condotte collusive.

5. Le deduzioni difensive sono, dunque, prive di adeguata forza confutativa, sia con riferimento alla questione evidenziata in punto di strumentalità, sia di incolpevole affidamento. In tali termini, il provvedimento impugnato appare immune da censure.

Al rigetto del ricorso consegue, ex lege, la condanna della ricorrente al pagamento delle spese processuali.

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

Rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente al pagamento delle spese processuali.

Conclusione

Così deciso in Roma, il 7 dicembre 2021.

Depositato in Cancelleria il 7 febbraio 2022

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