



**Ufficio Legislativo e Legale
della Presidenza della Regione Siciliana**

Prot. n. 27664 / 123/2018.11 del 30 NOVEMBRE²⁰¹⁸ Pos. Coll. e Coord. n.2.

Oggetto: Alloggi di edilizia residenziale agevolata – convenzionata. Estinzione anticipata dei mutui. Quesito.

Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità
Dipartimento Regionale delle Infrastrutture, della Mobilità
e dei Trasporti
Servizio 6 – Insediamenti abitativi – Contributi
Palermo

(Rif. Prot. 54359 del 6 novembre 2018)

1. Con la nota in riferimento viene chiesto l'avviso dello scrivente in ordine agli effetti dell'estinzione anticipata dei mutui concessi con il beneficio di contributi regionali in conto interessi, ai sensi della legge 457/78, con particolare riferimento alle quote di contributo regionale non ancora erogate al momento dell'estinzione anticipata, e riferite, tuttavia, a semestralità antecedenti la stessa.

Al riguardo si riferisce che *“il contributo regionale, erogato ai sensi della legge 457/78 per tutto il periodo del preammortamento e dell'ammortamento, con scadenze semestrali 30 giugno e 31 dicembre, riguarda l'interezza della somma mutuata dalla banca per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale formato da più alloggi; il successivo frazionamento in singole quote riferite ai singoli alloggi, ivi compresa la relativa frazione di quota di contributo, resta un rapporto che viene regolato esclusivamente tra la banca ed il singolo mutuatario, senza l'intervento della Regione”*.

Con apposite istanze ed atti di diffida, i mutuatari, che chiedono “ora per allora” il pagamento delle semestralità non versate, rappresentano di avere estinto anticipatamente il mutuo, regolandone con la banca i termini economici, ed accollandosi volontariamente

anche il pagamento delle quote di contributo regionale relative al proprio alloggio, che a quella data non erano ancora state versate.

Riguardo la legge 457/78, *“si evidenzia che l’art. 17 prevede che la garanzia sussidiaria dello Stato, per il rimborso integrale del capitale e degli interessi, resta valida finché sussista comunque un credito dell’istituto mutuante, sia nella fase del preammortamento che dell’ammortamento”*.

Nel contempo, viene evidenziato che la convenzione stipulata con gli istituti di credito prevede che *“i mutui possono essere estinti, in tutto o in parte, e in tal caso il mutuatario sarà tenuto al pagamento del debito residuo; la Regione in conseguenza delle avvenute estinzioni dispone la cessazione del contributo dalla semestralità successiva all’estinzione della medesima”*.

Al riguardo, ritiene codesto Dipartimento che, a mente di quanto stabilito dell’art. 1275 c.c., le estinzioni totali anticipate, regolate autonomamente tra mutuatario e banca senza alcun intervento, positivo o negativo, dell’Amministrazione, potrebbero determinare l’estinzione di tutte le ragioni del credito vantate dalla banca in relazione ai mutui in questione, configurando tale fattispecie *“l’adempimento del terzo”* ex art. 1180 c.c., *“da inquadrarsi come atto giuridicamente libero”*.

Quanto precede, in ragione del fatto che *“le norme di riferimento (L. 457/78 e convenzione tipo) non contengono alcuna prescrizione in merito a motivi di rifiuto del creditore (banche) all’adempimento del terzo e nemmeno in merito a procedure che implicino che l’adempimento del terzo debba preventivamente essere concordato con debitore (la Regione)”*.

Ritiene, pertanto, codesto Dipartimento che *“la fattispecie in argomento rientri pienamente nei modi di estinzione soddisfattiva del diritto del creditore, stante la cosciente volontà del mutuatario di soddisfare l’obbligo del debitore: la Regione”*.

Pertanto, si reputa *“che non sussista più alcun obbligo della Regione a pagare, ora per allora, quote di contributo già volontariamente estinte dai relativi mutuatari, in sede di stipula degli atti di estinzione anticipata, in quanto tali atti sembrano, sotto ogni profilo, potersi considerare alla stessa stregua dell’adempimento del debitore”*.

2. In ordine alla consultazione richiesta si osserva quanto segue.

Preliminarmente, si ritiene opportuno evidenziare che la tematica posta all'attenzione dello scrivente Ufficio sembra potersi circoscrivere agli effetti dell'adempimento del terzo e alle possibili refluenze che lo stesso può avere nei confronti dell'amministrazione regionale, avuto riguardo ai ratei di interessi non versati prima dell'estinzione anticipata dei mutui concessi ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 478.

L'art. 1180 c.c. prevede che *“l'obbligazione può essere adempiuta da un terzo, anche contro la volontà del creditore, se questi non ha interesse a che il debitore esegua personalmente la prestazione. Tuttavia il creditore può rifiutare l'adempimento offertogli dal terzo, se il debitore gli ha manifestato la sua opposizione”*.

“In linea di principio, quindi, il soggetto tenuto ad adempiere la prestazione che forma l'oggetto dell'obbligazione è il debitore, tuttavia la prestazione può essere di natura tale per cui risulti indifferente che ad adempiere sia il debitore oppure un terzo: così se si tratta di consegnare una somma di danaro o altre cose fungibili.

In questi casi, il creditore non ha alcun interesse, giuridicamente protetto, a rifiutare l'adempimento del terzo: la prestazione del terzo libera, quindi, il debitore anche se eseguita contro la volontà del creditore.

Di regola, pertanto, per il creditore è indifferente che la prestazione venga eseguita personalmente dal debitore ovvero, in luogo di quest'ultimo, da un terzo.

Se invece la prestazione è fungibile (come ad esempio il pagamento di una somma di danaro), il creditore non può legittimamente rifiutare la prestazione che gli venga offerta da un terzo (art. 1180), quand'anche quest'ultimo agisca ad insaputa del debitore o, comunque, senza il consenso di questo: l'eventuale rifiuto del creditore di accettare la prestazione offertagli dal terzo potrebbe determinare le tipiche conseguenze della mora accipiendi”¹.

L'adempimento del terzo rappresenta, quindi, un atto libero e non un atto dovuto ed al riguardo la giurisprudenza della suprema Corte ha evidenziato che *“l'adempimento spontaneo di un'obbligazione da parte del terzo, ai sensi dell'art. 1180 c.c., determina*

¹ Cfr. diritto.it Boris Bivona

l'estinzione dell'obbligazione, anche contro la volontà del creditore, ma non attribuisce automaticamente al terzo un titolo per agire direttamente nei confronti del debitore, non essendo in tal caso configurabili né la surrogazione per volontà del creditore, prevista dall'art. 1201 c.c., né quella per volontà del debitore, prevista dall'art. 1202 c.c., né quella legale di cui all'art. 1203 n. 3 c.c., la quale presuppone che il terzo che adempie sia tenuto con altri o per altri al pagamento del debito; la consapevolezza da parte del terzo di adempiere un debito altrui esclude inoltre la surrogazione legale di cui agli artt. 1203 n. 5 e 2036, terzo comma, c.c., la quale, postulando che il pagamento sia riconducibile all'indebito soggettivo "ex latere solventis", ma non sussistano le condizioni per la ripetizione, presuppone nel terzo la coscienza e la volontà di adempiere un debito proprio; pertanto, il terzo che abbia pagato sapendo di non essere debitore può agire unicamente per ottenere l'indennizzo per l'ingiustificato arricchimento, stante l'indubbio vantaggio economico ricevuto dal debitore" (Cassazione civile, Sez. Unite, sentenza n. 9946 del 29 aprile 2009).

Analogamente, "l'art. 1180 c.c. ha la funzione di attribuire al pagamento effettuato dal terzo effetto solutorio dell'obbligazione anche contro la volontà del creditore, ma non attribuisce all'adempiente un titolo che gli consenta di agire nei confronti del debitore allo scopo di ripetere la somma versata, essendo necessario, a tal fine, che sia allegato e dimostrato il rapporto sottostante tra terzo e debitore. Ne consegue che, nel caso in cui sia escluso che tra questi esista un rapporto di mutuo (e, comunque, non sia dimostrata l'esistenza di qualsiasi altra causa a sostegno dell'azione) il giudice non può accogliere la domanda in virtù della mera considerazione che, nella specie, sia effettivamente dimostrato l'avvenuto pagamento, ad opera del terzo, del debito altrui" (Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 23292 del 8 novembre 2007).

Per altro verso si osserva che, a mente di quanto disposto dall'articolo 2041, 1 comma c.c. (azione generale di arricchimento), "chi, senza giusta causa, si è arricchito a danno di un'altra persona è tenuto, nei limiti dell'arricchimento, a indennizzare quest'ultima della correlativa diminuzione patrimoniale".

L'azione che da essa consegue è, tuttavia, esperibile "solo quando l'arricchimento di un soggetto e la corrispondente diminuzione patrimoniale di altro soggetto siano legati tra

loro da necessaria interdipendenza, sicché siano riconducibili ad un unico fatto generatore, in assenza di una giustificazione per ciascuno di essi” (Cass. 8487/2003).

3. Poste tali generali premesse, e con specifico riferimento al quesito oggetto di consultazione, può legittimamente ritenersi che, avendo il terzo (mutuatario) adempiuto volontariamente e scientemente l’obbligo dell’amministrazione regionale relativo al pagamento degli interessi sul mutuo concesso ai sensi della legge 457/78 (ed ancorché una parte di questi fossero riferiti a semestralità antecedenti la data di estinzione anticipata), la relativa obbligazione è da ritenersi estinta.

Al riguardo, tuttavia, ferme le eventuali azioni esperibili dal terzo (mutuatario) ex art. 2041 c.c., andrebbero altresì valutati gli eventuali accordi intercorsi tra quest’ultimo e la banca al momento della estinzione anticipata, elementi questi, non conosciuti dallo scrivente Ufficio ma che potrebbero determinare pretese risarcitorie fondate su un rapporto sottostante che, in atto, è riferibile esclusivamente al contratto di mutuo e alla convenzione stipulata tra amministrazione regionale e banca, in cui il terzo (mutuatario) non è parte.

E’ quindi avviso dello scrivente, attesa l’assenza di una autonoma pretesa da parte del terzo che ha adempiuto, che codesto Dipartimento, esperite le opportune verifiche (anche) presso gli istituti bancari coinvolti, valuti l’opportunità di una eventuale transazione pre giudiziaria (richiedendo l’intervento della competente Avvocatura Distrettuale dello Stato) ove vengano ravvisati fondati elementi atti a legittimare una “causa” a sostegno della relativa azione che potrebbe essere valutata positivamente in sede processuale ai fini del riconoscimento del relativo indennizzo a carico dell’amministrazione, originaria debitrice.

Ne termini che precedono viene resa la consultazione richiesta.

Ai sensi dell’art. 15 del regolamento approvato con D.P. Reg. 16 giugno 1998, n. 12, lo Scrivente acconsente alla diffusione del presente parere in relazione ad eventuali domande di accesso, presso codesto Dipartimento, inerenti al medesimo.

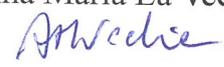


Si ricorda poi che, in conformità alla circolare presidenziale n.16586/66.98.12 dell'8 settembre 1998, trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento del presente parere, senza che codesta Amministrazione ne comunichi la riservatezza, lo stesso potrà essere inserito nella banca dati dello scrivente Ufficio.

Avv. Dario Schelfi



Il dirigente avvocato
Anna Maria La Vecchia



L'AVVOCATO GENERALE
Gianluigi M. Amico

