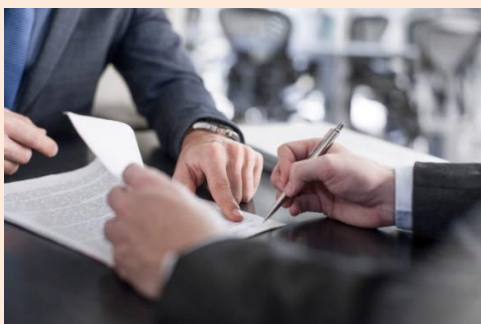


Venerdì, 10 settembre 2021

Violazione del limite di finanziabilità dei mutui fondiari, ecco cosa dice la Cassazione

Di VALENTINO VECCHI



La Corte di Cassazione, con ordinanza n.16776 del 14.06.2021, è tornata ad esprimersi sulla questione, ormai annosa, concernente il superamento del limite di finanziabilità – sancito dal combinato disposto dell’art. 38, comma 2° del Testo Unico Bancario e dell’art. 1 delibera CICR del 22 aprile 1995 – del mutuo fondiario.

Rammentato che il ridetto limite è fissato, in via ordinaria, nell’80% del valore dei beni ipotecati, mediante la pronuncia in commento la Suprema Corte ha inteso ribadire che il limite fissato dalla normativa speciale in tema di credito fondiario riveste natura di elemento essenziale del contratto. Sicché, il suo mancato rispetto comporta la nullità del contratto, salva la possibilità di conversione in un ordinario finanziamento ipotecario ove sussistano i relativi presupposti.

Difatti, la Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato (13 luglio 2017, n. 17352; 16 marzo 2018, n. 6586; 12 aprile 2018, n. 9079; 9 maggio 2018, n. 11201; 11 maggio 2018, n. 11543; 28 maggio 2018, n. 13285; 28 maggio 2018, n. 13286; 24 settembre 2018, n. 22459; 3 ottobre 2018 n. 24138; 19 novembre 2018, n. 29745; 28 giugno 2019, n. 17439; 27 novembre 2019, n. 31057; 21 gennaio 2020, n.1193) che quella che prevede il rispetto del limite di finanziabilità è una norma imperativa di ordine pubblico, la cui violazione determina la nullità integrale del contratto in quanto norma posta a presidio di diritti indisponibili sottesi a superiori interessi pubblici, finalizzati a stimolare la mobilitazione della proprietà immobiliare e ad agevolare le attività imprenditoriali.

I giudici ermellini, richiamando conformi precedenti, hanno difatti rimarcato che “questa Corte con la pronuncia n. 17352 del 2017, seguita da altre conformi (Cass. 19016/2017, 13286/2018, 24138/2018, 17439/2019, 31057/2019, 1193/2020), ha affermato il principio per cui, avendo riguardo al mutuo fondiario, il limite di finanziabilità fissato, dal D.Lgs. n. 385 del 1993, art. 38, comma 2,

è elemento essenziale del contenuto del contratto e il suo mancato rispetto ne determina la nullità (con possibilità tuttavia, di conversione in ordinario finanziamento ipotecario ove ne sussistano i relativi presupposti) e costituisce un limite inderogabile all'autonomia privata in ragione della natura pubblica dell'interesse tutelato, volto a regolare il quantum della prestazione creditizia al fine di favorire la mobilitazione della proprietà immobiliare e agevolare e sostenere l'attività di impresa; il primo precedente citato, a superamento di pregressi indirizzi e però esplicitamente raccordandosi con decisioni già assunte con riguardo al mutuo di credito edilizio (in virtù di analoga delimitazione di finanziabilità dell'operazione per la sola metà rispetto al valore cauzionale dell'immobile, Cass. 9219/1995), ha parimenti qualificato siccome norma imperativa la disposizione prescrivente detto limite”.

La Suprema Corte non ha ommesso di precisare che la disposizione relativa al limite di finanziabilità si giustifica, da una parte, “con gli obiettivi economici che il legislatore si è dato”, funzionali a consentire l'accesso a finanziamenti di mobilitazione della proprietà immobiliare e potenzialmente idonei “a finanziare l'imprenditore anche in crisi” e, dall'altra, con il riconoscimento all'istituto erogante di “molteplici tutele sul versante del rapido consolidamento dell'ipoteca (art. 39 TUB) e del privilegio processuale esecutivo (art. 41 TUB)”.

Il combinato disposto dell'art.38, comma secondo, T.U.B. e dall'art. 1, delibera CICR 22 aprile 1995 ha carattere imperativo e, pertanto, la sua violazione ha come effetto la nullità del contratto ex art. 1418, comma primo, c.c..

Alla nullità del contratto consegue la nullità della garanzia ipotecaria, l'insussistenza del titolo esecutivo e la non debenza degli interessi nella misura indicata in contratto.

La stessa Cassazione ha però ripetutamente precisato che, ferma la nullità del mutuo fondiario per violazione del limite di finanziabilità, il mutuante può – nella prima difesa utile – far istanza di conversione del mutuo fondiario nullo in mutuo ipotecario ordinario ex art.1424 c.c. (Cass. S.U. sent. n. 26242/2014, n. 17351/2017 e n. 22466/2018), con salvezza delle condizioni economiche pattuite e, soprattutto, della garanzia ipotecaria.

Difatti, il citato art.1424 c.c. prevede che “il contratto nullo può produrre gli effetti di un contratto diverso del quale contenga i requisiti di sostanza e di forma, qualora, avuto riguardo allo scopo perseguito dalle parti, debba ritenersi che esse lo avrebbero ugualmente voluto se avessero conosciuto la nullità”.

L'ultimo inciso – “se avessero conosciuto la nullità” – deve far ritenere che il legislatore abbia previsto il rimedio della conversione unicamente per i casi in cui le parti non conoscessero la causa di nullità al momento della stipula negoziale (cfr. Cassazione civile, sentenza n. 923/1972, secondo cui “La norma dell'art. 1424 c.c. contempla la conversione del negozio nullo sul presupposto implicito della ignoranza di tale nullità, al momento della conclusione del contratto, in quanto prevede che, ove le parti l'avessero in tal momento conosciuta, avrebbero voluto, nel regolamento degli interessi, da esse perseguito, un negozio diverso”).

Sembra evidente, quindi, che l'art. 1424 c.c. presuppone l'ignoranza scusabile e in buona fede dei contraenti, così come chiarito da Cassazione n.11201/2018, secondo cui “Il contratto di mutuo

fondiario nullo per superamento del limite di finanziabilità può essere oggetto di conversione ex art. 1424 c.c. in un contratto di mutuo ordinario. Di là dalle ipotesi di un'eventuale illiceità o non meritevolezza della fattispecie concreta, che impediscono di discostarsi dalla sanzione di nullità-inefficacia del negozio, l'indagine del giudice di merito circa l'effettivo operare di tale conversione deve essere diretta a verificare se il credito sia stato erogato nella consapevolezza, o meno, del fatto che il valore dell'immobile non raggiungesse la soglia richiesta dalla legge, ovvero pure se il conseguimento dei peculiari «vantaggi fondiari» abbia costituito la ragione unica, o comunque determinante, dell'operazione; la sussistenza di anche una sola tra tali circostanze impone al giudice, secondo il preciso disposto dell'art. 1424 cod. civ., di escludere l'operare della conversione”.

Il citato arresto della Cassazione è, probabilmente, alla base del frequente rifiuto degli istituti di credit di mettere a disposizione del mutuatario la perizia di stima dell'immobile, considerato “atto interno” (ancorché a spese del mutuatario).

VALENTINO VECCHI

dottore commercialista

esperto in contenzioso bancario

consulente tecnico del Tribunale

studio@valentinovecchi.it

www.vecchiepartners.it