

Mutuo fondiario: il limite di finanziabilità al vaglio delle Sezioni Unite

Cassazione civile, ordinanza n. 4117/2022 pubblicata in data 09/02/2022

L'art. 38 del TUB prevede che *“il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili e che la Banca d'Italia è tenuta a determinare l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti”*.

Con delibera CICR del 22 aprile 1995 è stato previsto che il limite massimo per la concessione dei finanziamenti fosse pari all'80% del valore dell'immobile sul quale veniva concessa l'ipoteca.

Ma che accade in caso di mancato rispetto del limite di finanziabilità? L'orientamento maggioritario e vigente sino al 2017 era ben espresso dalle c.d. sentenze gemelle della Corte di Cassazione n. 16672 del 28/11/2013 e n. 27380 del 6/12/2013, in base alle quali il mancato rispetto del limite di finanziabilità non costituirebbe una circostanza normalmente accertabile al momento della stipulazione del contratto; inoltre, l'art. 38 TUB non sarebbe posto a tutela dei clienti (i quali, al contrario, potrebbero vantare l'interesse ad ottenere un finanziamento massimo possibile), ma a presidio del sistema bancario, al fine di evitare che l'istituto di credito assuma esposizioni eccessive senza un'adeguata contropartita.

Tale orientamento è stato ribaltato con la sentenza n. 17352 del 13/07/2017 che ha ritenuto il limite di finanziabilità elemento essenziale del contratto di mutuo ed il suo superamento causa di nullità del contratto stesso, salva la possibilità di ottenerne la conversione in mutuo ipotecario (ove ve ne siano i presupposti) e su istanza della banca nel primo momento utile successivo alla rilevazione della nullità. Per legittimare la conversione, ovviamente, devono ricorrere le condizioni di cui all'art. 1424 c.c., con le ovvie difficoltà che si riscontrano nella prassi per il rispetto dei requisiti di cui a detta norma, in particolare in merito alla prova che le parti avrebbero voluto un contratto diverso se avessero conosciuto la nullità di quello effettivamente stipulato.

Con la pronuncia in oggetto la Presidente della I sezione ha ritenuto di dover rimettere gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, suggerendo, peraltro, una soluzione già fatta propria dalla Corte di Cassazione con la recente ordinanza interlocutoria n. 7509 del 8/3/2022 e da numerose corti di merito. Si prevede la possibilità di una mera riqualificazione del contratto in mutuo ipotecario ordinario, semplicemente liberandolo di tutti i privilegi concessi al creditore fondiario, con conservazione della garanzia ipotecaria. In questo modo, il superamento del limite non inciderebbe sulla validità del contratto, bensì unicamente sulle peculiari garanzie che il credito fondiario attribuisce al creditore (ad esempio: possibilità di omettere la notifica del titolo esecutivo; facoltà di proseguire l'esecuzione individuale in caso di fallimento del debitore, salva la necessità di procedere con l'insinuazione al passivo; diritto ad ottenere il versamento diretto dell'incasso delle somme a seguito di aggiudicazione ex art. 41 TUB).