

# ***EFFETTI DEL SUPERAMENTO DEL LIMITE DI FINANZIABILITÀ NEL MUTUO FONDIARIO: LA PAROLA ALLE SEZIONI UNITE***

## Le conclusioni della Prima Sezione Civile: la soluzione proposta e rinvio alle Sezioni Unite

La Cassazione Sez. 1, con l'Ordinanza n. 4117 del 9 febbraio 2022, ha così stabilito: *«L'unica via alternativa potrebbe essere costituita dalla riqualificazione del contratto alla stregua di un mutuo ipotecario ordinario, con la sterilizzazione del regime speciale previsto in favore della Banca mutuante per i finanziamenti fondiari. In presenza di tali incertezze, il Collegio ha ritenuto opportuno inviare gli atti processuali al Primo Presidente per valutare l'opportunità di rimettere l'esame della questione alle Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione».*

## Sentenza n. 33719 del 16.11.2022, Sezioni Unite

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. La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina 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.

*Secondo l'orientamento del Supremo Collegio «il mutuo fondiario che superi il limite di finanziabilità, non può ritenersi nullo, non essendo l'art. 38 comma 2 Tub, una norma imperativa».*

# Il principio di diritto posto a fondamento della decisione

L'art. 38 comma 2 t.u.b. non costituisce, infatti, un elemento essenziale del contratto ma ha carattere integrativo dell'oggetto.

*E inoltre «qualora i contraenti abbiano inteso stipulare un mutuo fondiario corrispondente al modello legale, essendo la loro volontà comune in tal senso incontestata, non è consentito al giudice riqualificare d'ufficio il contratto, al fine di neutralizzarne gli effetti legali propri del tipo negoziale validamente prescelto dai contraenti per ricondurlo al tipo generale di appartenenza (mutuo ordinario) o a tipi contrattuali diversi, pure in presenza di una contestazione della validità sotto il profilo del superamento del limite di finanziabilità, la quale implicitamente postula la corretta qualificazione del contratto in termini di mutuo fondiario».*

# La svolta innovativa portata dalla Sentenza delle Sezioni Unite

Salva il contratto di mutuo fondiario dalla declaratoria di nullità, ritenendo che il superamento del limite di finanziabilità non rappresenti un contrasto con una norma imperativa.

Preserva la natura fondiaria del credito e tutti i privilegi che ne conseguono.

## EFFETTI DEL SUPERAMENTO DEL LIMITE DI FINANZIABILITÀ NEL MUTUO FONDIARIO: LA PAROLA ALLE SEZIONI UNITE

Con la recentissima sentenza n. 33719 del 16.11.2022 le Sezioni Unite hanno detto "l'ultima parola" su un argomento molto dibattuto in diritto bancario, offrendo una soluzione in tema di effetti del superamento del limite di finanziabilità in un contratto di mutuo fondiario.

Le Sezioni Unite vengono investite della questione, dalla Sezione Prima Civile della Corte di Cassazione con ordinanza del 9.02.2022.

Il rinvio nasce dalla necessità di individuare una sanzione per le ipotesi in cui una Banca eroghi un mutuo fondiario in misura eccedente la soglia fissata.

L' art. 38 Tub nulla statuisce sul punto, mentre la sanzione della nullità è prevista all'interno del Testo Unico Bancario dall'art. 117, comma 8, ma nel caso differente, in cui alla Banca d'Italia è assegnato il potere di prescrivere che *"determinati contratti, individuati attraverso una particolare denominazione o sulla base di specifici criteri qualificativi, abbiano un contenuto tipico determinato"*. In tali casi la legge stabilisce, che i *"contratti difformi"* siano nulli.

Il limite di finanziabilità di cui all'art. 38 non rientra, pertanto, nelle ipotesi indeterminate di cui all'art. 117 T.u.b., in tale caso il legislatore ha espressamente previsto quale fosse il contratto su cui la Banca d'Italia dovesse intervenire e quale fosse la norma di tipo secondario da introdurre, senza lasciare all'Istituto di vigilanza la possibilità di valutare quale fosse il tipo di contratto su cui operare un intervento "tipico".

Il CICR, con delibera del 22.04.1995 ha infatti stabilito che il limite di finanziabilità, nell'ambito del contratto di mutuo fondiario, fosse quello dell'80% del valore del bene ipotecato ovvero del costo delle operazioni da eseguire sullo stesso.

Il suddetto limite può aumentare in caso di concessione di garanzie integrative, così come, nel caso di immobili gravati da precedenti ipoteche, il limite erogabile deve essere parametrato sommando al nuovo finanziamento il residuo di quelli precedenti.

La Suprema Corte, sul punto, ha affermato che il mutuo fondiario che superi il limite di finanziabilità, non può ritenersi nullo, non essendo l'art. 38 comma 2 Tub, una norma imperativa.

Nel testo della corposa sentenza, la Corte ha richiamato 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 [comma 2] *“la Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina 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”*.

Continua rimarcando altresì che *“qualora i contraenti abbiano inteso stipulare un mutuo fondiario corrispondente al modello legale, essendo la loro volontà comune in tal senso incontestata, non è consentito al giudice riqualificare d'ufficio il contratto, al fine di neutralizzarne gli effetti legali propri del tipo o sottotipo negoziale validamente prescelto dai contraenti per ricondurlo al tipo generale di appartenenza (mutuo ordinario) o a tipi contrattuali diversi, pure in presenza di una contestazione della validità sotto il profilo del superamento del limite di finanziabilità, la quale implicitamente postula la corretta qualificazione del contratto in termini di mutuo fondiario”*.

Il principio di diritto posto a fondamento della decisione afferma la non imperatività dell'art. 38 comma 2 t.u.b. Tale disposizione normativa non costituisce, infatti, un elemento essenziale del contratto ma ha carattere integrativo dell'oggetto.

A sostegno del principio affermato, la Suprema Corte sostiene che *“ai diversi orientamenti interpretativi sviluppatasi in materia sono comuni le affermazioni, senz'altro condivisibili, che escludono la possibilità di configurare una ipotesi di nullità testuale del contratto per superamento del limite massimo di finanziabilità, in mancanza di una espressa previsione normativa in tal senso, non riscontrabile nell'articolo 117, ottavo comma, t.u.b.”*.

La sentenza in commento conduce ad una svolta innovativa poiché, da un lato *“salva”* il contratto di mutuo fondiario dalla declaratoria di nullità, ritenendo che il superamento del limite di finanziabilità non rappresenti un contrasto con una norma imperativa, dall'altro preserva altresì il privilegio fondiario del contratto, con tutti i benefici che ne conseguono.