

DIRITTO

di GIOVANNA GRANDE

Superamento limite di finanziabilità del mutuo fondiario

Il mutuo fondiario (art. 38 del TUB) ha per oggetto la concessione, da parte di banche, entro il limite di finanziabilità determinato dalla Banca d'Italia, di finanziamenti a medio e lungo termine, garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

Con circolare n. 119/1995, l'Autorità di Vigilanza, in conformità alla deliberazione del CICR del 22.04.1995, ha fissato il **limite di finanziabilità** nell'80% del valore dell'immobile, aumentabile al 100% nel caso di garanzie integrative. Tale tipo di mutuo gode di alcuni privilegi quali l'esenzione dalla revocatoria fallimentare dei pagamenti effettuati dal debitore in caso di fallimento, l'esonero dall'obbligo di notificazione del titolo esecutivo, la facoltà di proseguire processi esecutivi anche in caso di fallimento del debitore, l'estensione della garanzia ipotecaria in caso di clausole di indicizzazione in deroga all'art. 2855 c.c. Tali privilegi si giustificano con gli interessi pubblici nazionali che si intendono perseguire con tale tipologia di finanziamento.

La fissazione del limite di finanziabilità ha posto il problema della **validità dei contratti eccedenti lo stesso**.

La Cassazione, con **sentenza n. 26672/2013**, ha sancito che l'art. 38 conferisce alla Banca d'Italia non il potere di stabilire una clausola del contratto, bensì di determinare la percentuale massima del finanziamento, configurandosi, quindi, come norma di comportamento di natura prudenziale posta nell'interesse delle stesse banche per evitare che assumano esposizioni a lungo termine senza adeguata copertura. Non essendo una norma inderogabile concernente la validità del contratto, né una clausola determinativa del contenuto dello stesso, la violazione del limite di finanziabilità **non è suscettibile di determinare la nullità del contratto**, ma, quale violazione di norma, benché imperativa, volta a disciplinare solo il comportamento dei contraenti, eventualmente, è solo fonte di responsabilità (in tal senso anche Cass. nn. 27380/2013, 22446/2015, 4471/2016 e 13164/2016).

In seguito, con la **sentenza n. 17352/2017**, la Cassazione ha rivisto il proprio orientamento sancendo, invece, **la nullità del contratto di mutuo fondiario eccedente il limite di finanziabilità** poiché il *quantum* del finanziamento è un **elemento essenziale** del contratto che qualifica il mutuo come *"fondiario"* e protegge *"obiettivi economici di carattere generale, attesa la ripercussione che tali tipologie di finanziamenti possono avere sull'economia nazionale"*. Pertanto, l'art. 38 del TUB *"non è volto a tutelare la stabilità patrimoniale della singola banca, ma persegue interessi economici nazionali pubblici"* (in tal senso le seguenti sentenze della Cassazione 19015/2017, 19016/2017, 6586/2018, 9079/2018, 11201/2018, 11543/2018, 13285/2018, 13286/2018, 20052/2018, 22459/2018, 22466/2018, 24138/2018, 29745/2018, 17439/2019, 31057/2019, 1193/2020 e 16776/2021).

La sentenza n. 17352/2017 ha introdotto, altresì, il principio di diritto della **conversione** del mutuo fondiario nullo per eccedenza del limite di finanziabilità **in mutuo ordinario**, in presenza di determinati presupposti.

Nonostante la consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, le Sezioni Unite, con la **sentenza 24.11.2022, n.28256**, ribaltando l'orientamento dominante, hanno qualificato il limite di finanziabilità **"elemento specificativo o integrativo"** dell'oggetto del contratto e non **"elemento essenziale"** il cui obiettivo è quello di proteggere la stabilità patrimoniale della banca e contenere i rischi nella concessione del credito. Pertanto, secondo la Suprema Corte, il superamento del limite **non comporta la nullità del contratto di mutuo fondiario, né è possibile la riqualificazione** dello stesso da parte del giudice per ricondurlo ad altro schema, in quanto la contestazione della validità del contratto sotto il profilo del superamento del limite di finanziabilità, implicitamente postula la corretta qualificazione dello stesso in termini di mutuo fondiario.