Tribunale di Napoli, 6 dicembre 2018 - Il superamento del limite di finanziabilità determina la nullità del mutuo fondiario e l'obbligo del mutuante di restituire al mutuatario tutti gli interessi ed esborsi pagati, maggiorati di interessi legati dalla data di ciascun pagamento

[Tribunale di Napoli, sentenza del 6 dicembre 2018](#)

Massime Avv. Dario Nardone

Come affermato da Cass. 17352/2017, confermata anche dalla successiva giurisprudenza di legittimità, "In tema di mutuo fondiario, il limite di finanziabilità ex art. 38, comma 2, del d.lgs. n. 385 del 1993, è elemento essenziale del contenuto del contratto ed il suo mancato rispetto determina la nullità del contratto stesso (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 ed agevolare e sostenere l'attività di impresa".

Nel caso in cui con mutuo fondiario sia stata erogata una somma superiore al prezzo della compravendita immobiliare, in assenza di contestazioni mosse dal mutuante circa la congruità del prezzo dell'immobile che la banca potrebbe agevolmente sostenere producendo la perizia estimatoria espletata prima di concedere il mutuo – dalla quale eventualmente si sarebbero potuti trarre elementi per dedurre che il prezzo della compravendita sia stato simulato, o che in sede di compravendita il valore dell'immobile sia stato largamente sottostimato - deve ritenersi che il limite di finanziabilità sia stato superato e che il contratto sia nullo.

Dalla nullità del contratto di mutuo, conseguente ad una violazione di norma imperativa ad opera del mutuante, discende che non sono dovuti neanche gli interessi al tasso legale: pertanto la banca deve essere condannata a rimborsare al mutuatario tutti gli interessi da questi pagati e tutte le spese sostenute per concludere il mutuo nullo, quali le spese d'istruttoria, di perizia, di assicurazione, d'imposta sostitutiva, di certificazione interessi passivi.

Dovendosi ritenere l'assenza di buona fede nel fatto che ha consapevolmente contratto un mutuo fondiario erogando somme superiore al limite di finanziabilità, la banca va condannata a pagare al mutuatario gli interessi legali da ciascun esborso al soddisfo ai sensi dell'art. 2033, comma II, c.c.