

Tribunale di Taranto, sentenza dell'11 novembre 2021, Est. Casarano - La violazione del limite di finanziabilità nel mutuo fondiario dà luogo alla nullità integrale del contratto (nonché della ipoteca volontaria e delle fideiussioni) e non alla mera disapplicazione della disciplina fondiaria

[Tribunale di Taranto, sentenza dell'11 novembre 2021, Est. Casarano](#)

La violazione del limite di finanziabilità nel mutuo fondiario dà luogo alla nullità integrale del contratto (nonché della ipoteca volontaria e delle fideiussioni) e non alla mera disapplicazione della disciplina fondiaria

Massime Avv. Dario Nardone*

L'art. 38, comma secondo, T.U.B., in combinato disposto con la delibera CICR, del 22 aprile 1995, imponente il limite di finanziabilità del mutuo fondiario, è norma imperativa la cui violazione determina la nullità integrale del contratto ex art. 1418 c.c. e la conseguente nullità dell'ipoteca volontaria (Cass, I sez. civ. n. 16776 del 14 giugno 2021) e delle fideiussioni.

Non può invece trovare cittadinanza la tesi che ritiene la conservazione d'ufficio del contratto: tale tesi, partendo dall'assunto che il mutuo fondiario non sia un contratto di tipo diverso rispetto al mutuo ipotecario, ritiene non sia neanche ipotizzabile l'applicazione dell'istituto della conversione ex art. 1424 c.c. poiché non si verrebbe a configurare una vera e propria nullità contrattuale per violazione di norma dell' art. 1418 c.c., bensì solo la disapplicazione delle norme che regolano questa speciale figura di mutuo ipotecario.

Tale tesi non convince perché, in primo luogo, introduce una categoria giuridica nuova correlata alla violazione contrattuale di norma imperativa, cui, invece, consegue la nullità dell'intero contratto in virtù della norma generale sancita dall'art. 1418 c.c.; in secondo luogo, perché autorizzerebbe il giudice ad imporre d'ufficio alle parti un contratto diverso da quello che esse hanno manifestato di volere in concreto: il mutuo ipotecario anziché il mutuo fondiario.

Sembra dunque imprescindibile la regola secondo la quale, in caso di nullità contrattuale, trovi spazio il principio generale della conservazione solo quando una delle parti mostri di volersene avvalere ricorrendo all'istituto della conversione ex art. 1424 c.c.: occorre, cioè, che sia pur sempre una delle parti a chiedere e provare che, nonostante la nullità proprio di quel contratto di mutuo fondiario, ricorrano i requisiti formali e sostanziali del mutuo ipotecario; inoltre, occorre altresì la

prova che le parti avrebbero voluto quest'ultimo se avessero conosciuto la nullità (la banca, ad esempio, potrebbe opporsi alla conversione chiesta dal mutuatario perché interessata solo alla stipula di un mutuo fondiario e non di semplice mutuo ipotecario; oppure il mutuatario quando voglia conservare l'ammortamento sia pure sotto forma di mutuo ipotecario o paralizzare la validità di un'azione esecutiva).

***Tutti i contenuti del sito internet www.studiolegalenardone.it sono protetti dal diritto di autore. I contenuti pubblicati possono essere utilizzati gratuitamente soltanto previa indicazione bibliografica del sito di provenienza e dell'autore Avv. Dario Nardone**