

ACCERTAMENTO

Nei contratti di mutuo fondiario non è ammessa l'automatica capitalizzazione degli interessi

di Luigi Ferrajoli

Gli approdi giurisprudenziali in tema di **anatocismo** sui contratti ordinari di mutuo bancario vengono estesi anche all'ipotesi di **mutuo fondiario**, confermando anche per tali contratti il **divieto** di produzione di interessi su interessi. E' quanto ritenuto dalla Corte di Cassazione con la recente **sentenza n. 11400 del 22/5/2014**.

La disciplina del mutuo fondiario, antecedentemente all'entrata in vigore del T.U.B., di cui al D.Lgs. 385/1993, **consentiva** espressamente la capitalizzazione del credito per interessi in favore della Banca. In vigore delle disposizioni speciali, pertanto, non si è mai dubitato che il mancato pagamento delle rate di mutuo fondiario comportasse l'obbligo di corrispondere gli **interessi** di mora sull'intero ammontare, inclusa la parte che rappresentava gli interessi di ammortamento. La disciplina **speciale** continua ad applicarsi ai contratti stipulati *ratione temporis*, mentre per i contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del T.U.B. valgono regole diverse.

Il **T.U.B.** fornisce, all'articolo 38, la nozione di credito fondiario ma **non detta** alcuna disposizione che prevede, come per il passato, che le **somme** dovute a titolo di rimborso delle rate di ammortamento dei mutui fondiari, **compreensive** di capitali e interessi, producano di diritto **interessi** dalla scadenza.

La Corte ritiene che, in **difetto** di un'espressa previsione di legge, la **regola** dell'anatocismo, anteriormente vigente in materia di mutuo fondiario in deroga all'articolo **1283 Cod.Civ.**, non può più trovare applicazione per i mutui **stipulati** in data successiva all'entrata in vigore del T.U.B..

Il regime **privilegiato** di cui in origine godeva il credito fondiario rinveniva la sua giustificazione nel carattere **pubblicistico** dell'attività svolta dai soggetti finanziatori, individuati dalla **legge** fra istituti di diritto pubblico, nella stretta **connessione** tra operazioni di impiego ed operazioni di provvista e nella necessità di assicurare ai risparmiatori, che fornivano quest'ultima acquistando le **cartelle fondiarie**, sicurezza e tempestività nei rimborsi attraverso la corrispondente sicurezza e tempestività della restituzione delle somme.

In tale contesto, gli **interessi** corrisposti dai terzi mutuatari non costituivano il corrispettivo del

godimento del capitale, ma il mezzo per consentire alla banca di **far fronte** all'eguale importo di interessi passivi dovuto ai **portatori** delle cartelle. Conseguentemente, poiché tali interessi andavano comunque corrisposti ai risparmiatori anche in caso di **mancato** pagamento delle rate del mutuo, era **coerente** far corrispondere al mutuatario **interessi** moratori sull'intero importo della **rata scaduta**.

La Suprema Corte rileva che **l'evoluzione normativa** ha comportato il venir meno di tali giustificazioni. In particolare, nel sistema disciplinato dal D.Lgs. 385/1993, in cui **qualsiasi** ente bancario può esercitare operazioni di **credito fondiario** ed in cui la provvista non è più fornita attraverso il sistema delle cartelle, il contratto di mutuo fondiario si caratterizza unicamente quale finanziamento a medio e lungo termine **garantito** da ipoteca di primo grado sugli immobili. Pertanto, deve concludersi che la **struttura** del credito fondiario ha **perso** quelle peculiarità nelle quali risiedevano le **ragioni** della sua sottrazione al divieto di cui all'art. 1283 Cod.Civ..

La Cassazione rigetta altresì la tesi dell'esistenza, in materia, di un uso normativo, preesistente all'entrata in vigore del Codice Civile, che deroghi alla disposizione da ultimo citata. La Corte è ormai ferma nel ritenere che al **mutuo** bancario ordinario, con riferimento al calcolo degli interessi, sono applicabili le **limitazioni** previste dall'art. 1283 Cod.Civ., non rilevando in senso opposto l'esistenza di un uso bancario contrario. Gli **usì normativi**, cui fa riferimento la norma del Codice Civile, sono solo quelli formatisi anteriormente alla sua entrata in vigore: nello specifico campo del mutuo bancario ordinario **non** è dato rinvenire in epoca anteriore al **1942**. Tale conclusione vale **anche** per il mutuo fondiario, in cui la regola dell'anatocismo è stata applicata, dopo l'entrata in vigore del Codice, in virtù di una espressa previsione **legislativa** speciale.

Infine, ulteriore conferma del divieto di anatocismo deriva dalla delibera del **C.I.C.R.** emessa in attuazione del T.U.B., la quale prevede che nelle operazioni di finanziamento in cui il pagamento del premio avviene mediante il pagamento di rate con scadenze temporali predefinite, alla scadenza la rata può produrre interessi solo se **contrattualmente** stabilito.

I giudici, pertanto, concludono ritenendo che nel nuovo panorama normativo la **deroga** al disposto dell'art. 11283 Cod.Civ. è consentita in relazione a tutti i contratti di mutuo bancario, ma **solo** in base ad **apposita** pattuizione anteriore al sorgere del credito per interessi.