

## **Credito fondiario: in caso di superamento del limite di finanziabilità, vi è nullità?**

Analisi di Luigi VIOLA

La questione posta all'attenzione delle Sezioni Unite, con ordinanza n. 4117 del 9.2.2022, è se, in materia di credito fondiario, in caso di superamento del limite di finanziabilità ex art. 38 co. 2, del d.lgs. N. 385/1993, il contratto debba ritenersi nullo, con possibilità, tuttavia, di conversione in ordinario finanziamento ipotecario ove ne risultino i relativi presupposti, oppure se tale conseguenza non sia configurabile in assenza del carattere imperativo della norma violata.

Nel senso della nullità (tesi prevalente) ex art. 1419 c.c., si dice:

- la previsione dell'art. 38 cit. è di natura imperativa, come desumibile dal rilievo che è di natura pubblicistica in quanto posta a presidio di obiettivi economici generali (+IR);
- l'art. 38 cit. riguarderebbe un elemento strutturale (l'oggetto), così da allinearsi alle regole sui vizi dell'atto (ndr: sulla falsariga dell'art. 1325 c.c.) (+IL).

Nel senso della non nullità, con possibilità di riqualificazione (tesi minoritaria) si dice:

- la natura della norma non può essere imperativa perchè verrebbe vulnerato il dicum del provvedimento della Banca d'Italia delegata, ma non direttamente la legge (-IR);
- non emerge l'oggetto, quale elemento strutturale del contratto, ma un riscontro fattuale da valutare (-IL);
- la sanzione della nullità sarebbe sproporzionata con effetti paradossali spiegati al punto 5.3.6. dell'ordinanza del qua (-IR).

Questa è la formula (semplificata<sup>1</sup>):

$$IP = (IL \pm ILn) \wedge (IR \pm IRn) \circ [IL = 0 \Rightarrow (AL \pm ALn)] \circ [AL \approx 0 \Rightarrow (AI \pm AIn)]$$

Inseriamo gli elementi estratti dall'ordinanza di remissione de quo:

$$IP = IL - IL \wedge (IR - IR - IR) \circ [IL = 0 \Rightarrow (0 \pm 0)] \circ [AL \approx 0 \Rightarrow (0 \pm 0)]$$

Da cui ne segue

$$IP = \cancel{IL} - \cancel{IL} \wedge (\cancel{IR} - \cancel{IR} - IR) \circ [IL = 0 \Rightarrow (0 \pm 0)] \circ [AL \approx 0 \Rightarrow (0 \pm 0)]$$

Da cui ne segue (non si applica la parte dopo la composizione  $\circ$  in quanto non si verifica  $IL = 0$ )

<sup>1</sup> La formula completa è presente nel volume VIOLA, *Interpretazione della legge con modelli matematici*, Milano, 2018.

IP = -IR

Le Sezioni Unite dovrebbero affermare: *in materia di credito fondiario, in caso di superamento del limite di finanziabilità ex art. 38 co. 2, del d.lgs. N. 385/1993, il contratto non deve ritenersi nullo.*

*La soluzione prospettata non può definirsi altamente probabile (sopra il 90%) perchè non fondata su IL.*

[www.ScuolaDirittoAvanzato.com](http://www.ScuolaDirittoAvanzato.com)