Rubrica "Ferri del Mestiere"
Pubblicato sabato 15 giugno 2024

Mutui, la Cassazione promuove l'ammortamento alla francese

Di recente le Sezioni Unite della Cassazione si sono pronunciate in tema di validità e trasparenza dei contratti di credito con ammortamento alla francese e capitalizzazione composta (sentenza 15130/2024).

15 Giugno 2024 MILANO FINANZA 27

VENTURE CAPITAL Dopo i primi investimenti Cdp Venture realizza alcune exit triplicando il capitale. Il fondo Venturitaly2 comincia a stringere accordi: investirà anche in Nextalia Ventures. Parla l'ad Scornajenchi

La Cassa fa salto triplo

di Andrea Deugeni

Sono note le caratteristiche di tali piani finanziari: da una parte le rate sono costanti con quote di interessi e capitale rispettivamente decrescenti e crescenti nel tempo; dall'altra gli interessi maturati sul capitale residuo rientrano nella base di calcolo degli interessi successivi. Nell'ultimo lustro tali schemi negoziali sono stati oggetto di un contenzioso imperniato sulla nullità per indeterminatezza o indeterminabilità dell'oggetto, sul presupposto della mancata esplicitazione in contratto del regime finanziario e del maggior costo rispetto alle alternative sul mercato. Il caso di specie ineriva un mutuo immobiliare a tasso fisso stipulato nel 2007, contratto per il quale la disciplina impone l'allegazione del piano finanziario. Due le statuizioni salienti.

La prima. Le Sezioni Unite escludono che la mancata esplicitazione in un mutuo ipotecario consumer del regime di ammortamento e capitalizzazione incida sulla determinatezza dell'oggetto negoziale. La sentenza confuta le censure ricorrenti nel contenzioso di settore, non ravvisando nei piani finanziari in esame indebiti effetti anatocistici o violazioni della disciplina codicistica su frutti civili e produzione degli interessi. Conclude per la piena validità del contratto che riporti gli elementi essenziali del mutuo tipizzati dall'articolo 1813 del Codice Civile (importo erogato, durata, periodicità delle rate, tasso di interesse), aggiungendo che l'indicazione nel piano delle quote capitale e interessi delle singole rate consente al cliente di conoscere l'esborso totale mediante una semplice sommatoria.

Seconda statuizione. I maggiori interessi, dovuti nell'ammortamento francese rispetto a quello all'italiana (che prevede rate di diverso importo con capitale costante e interessi decrescenti), integrano un prezzo occulto da indicarsi in contratto a pena di violazione di regole di trasparenza? No, risponde la Corte. Tali maggiori oneri non sono dovuti a differenze di tasso ma alla maggior dilazione nel rimborso del capitale nei piani alla francese: la disciplina applicabile non richiede l'indicazione dei criteri di ammortamento e capitalizzazione. Ove il negozio rechi gli elementi essenziali del contratto e nel piano finanziario allegato sia indicata la scomposizione di capitale e interessi delle singole rate, deve ritenersi rispettato il precetto dell'articolo 124 Tub che richiede di mettere il cliente in condizione di raffrontare diverse offerte sul mercato.

Tutto risolto? Sì e no. La sentenza non esplica un effetto diretto sui contratti di credito al consumo non immobiliare, per i quali non è previsto l'onere di allegazione del piano finanziario. Per questi ultimi la querelle proseguirà. Ma con un'avvertenza. Dalla pronuncia emerge un criterio di razionalizzazione del contenzioso e un'indicazione sistematica. Quanto al primo, i principi affermati dalle Sezioni Unite in merito alla legittimità dell'ammortamento alla francese sono applicabili in via analogica ai contratti di credito che presentano la stessa tipologia di piano finanziario, il che implica il superamento dei relativi profili di contestazione. L'indicazione di carattere sistematico è data dal rilievo - ricorrente nella sentenza - per cui la valutazione della determinatezza dell'oggetto del contratto e del rispetto della disciplina di trasparenza non possono che assumere quale punto di partenza i requisiti previsti dalla disciplina applicabile, non essendo possibile subordinare la validità del contratto di credito al riscontro di elementi che il legislatore con considera. La parola fine forse è arrivata.

Leonardo Gregoroni