

Svolgimento del processo

Con sentenza emessa il 6 dicembre 2002 la Corte d'appello di Firenze, riformando una precedente pronuncia del tribunale della medesima città, accolse l'opposizione proposta dalla Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a. (già Credito Fondiario Toscano s.p.a.) avverso un'ordinanza del giudice dell'esecuzione che aveva determinato in £. 90.444.500 l'importo occorrente per la conversione di un pignoramento immobiliare eseguito in danno della sig.ra Giuliana Fantacci, inadempiente all'obbligo di pagamento di alcune rate di un mutuo fondiario accordatole nel 1990 dalla banca precedente. La corte d'appello, muovendo dal rilievo che il rapporto di mutuo fondiario si protrae anche oltre il momento in cui l'istituto mutuante dichiara di volersi



avvalere della condizione risolutiva contemplata dagli artt. 39 del r.d. n. 646 del 1905 e 15 del d.p.r. n. 7 del 1976, determinò l'entità della somma dovuta computando gli interessi al tasso previsto nel contratto anche sulle rate residue, già comprensive di capitale ed interessi. L'ulteriore somma che la sig.ra Fantacci avrebbe dovuto versare per la conversione del pignoramento viene così quantificata in £. 28.997.616 (equivalente ad euro 14.976,02), oltre agli interessi dal 20 settembre 1996 al saldo.

Avverso tale sentenza la sig.ra Fantacci ha proposto ricorso per cassazione, articolato in tre motivi.

La Cassa di Risparmio di Firenze non ha svolto difese in sede di legittimità.

La prima sezione civile, cui inizialmente il ricorso era stato assegnato, con ordinanza n. 15956 del 18 luglio 2007, ha rilevato l'esistenza di un contrasto nella giurisprudenza di questa corte in ordine alla questione se (o entro quali limiti) la dichiarazione dell'ente mutuante di volersi avvalere della condizione risolutiva prevista dalle disposizioni di legge dianzi citate incida sul diritto del medesimo istituto di pretendere il pagamento di interessi di mora, al tasso indicato dal contratto, anche sulle rate di mutuo non ancora scadute, a loro volta comprensive non solo di quo-

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail.



te di capitale, ma altresì degli interessi convenzionali relativi.

La causa è stata perciò chiamata davanti alle sezioni unite.

Motivi della decisione

1. Il contrasto di giurisprudenza per la cui risoluzione sono state investite le sezioni unite concerne il tema che forma oggetto del primo motivo di ricorso.

Con tale motivo, denunciando la violazione dell'art. 15 del d.p.r. n. 7 del 1976 e dell'art. 12 disp. prel., in relazione agli artt. 39, 41, 61 e 62 del r.d. n. 646 del 1905, la ricorrente nega che il rapporto di mutuo possa sopravvivere dopo che l'istituto di credito fondiario, in presenza di un inadempimento del mutuatario, abbia manifestato la propria volontà di avvalersi della condizione risolutiva prevista dai citati artt. 15 del d.p.r. n. 7 del 1976 e 39 del r.d. n. 646 del 1905, con le relative conseguenze in punto di debenza e di misura degli interessi sulle rate di mutuo ancora a scadere. La sopravvivenza del rapporto, a parere della ricorrente, è esclusa sia dal tenore letterale delle menzionate disposizioni normative, sia da una corretta interpretazione storico-sistemica delle medesime disposizioni, dalla quale emerge come la nozione di "condizione risolutiva" equi-



valga a quella di "clausola risolutiva", la cui attivazione impedisce perciò la produzione di effetti contrattuali ulteriori.

2. Nell'esaminare la questione controversa va premesso che il mutuo di cui si discute nella presente causa è stato stipulato nel 1990, sicché alla fattispecie in esame dev'essere applicata la disciplina all'epoca vigente, e segnatamente il citato d.p.r. n. 7 del 1976, ancorché detta disciplina sia stata poi abrogata e sostituita con le più recenti disposizioni contenute nel Testo unico bancario del 1993.

L'art. 15, primo comma, del citato decreto del 1976 stabilisce che ai contratti di credito fondiario "si intende apposta la condizione risolutiva per il caso di ritardato pagamento anche di una sola parte del credito scaduto" ed aggiunge che "l'ente può chiedere esecutivamente il pagamento di ogni somma ad esso dovuta".

Tale norma, pur senza espressamente richiamare l'art. 39 del preesistente testo unico delle leggi sul credito fondiario, approvato con r.d. n. 646 del 1905, fu emanata in sostituzione di quella precedente disposizione, a tenore della quale nei contratti in questione "intendesi stipulata la condizione risolutiva".

Giova notare come l'espressione "condizione risolutiva", nel testo normativo di inizio secolo, evocava



una figura conosciuta e disciplinata dall'allora vigente codice civile del 1865 (artt. 1164 e 1165) in termini talvolta assai vicini, ma certo non del tutto coincidenti, rispetto a quelli che oggi connotano la clausola risolutiva espressa, la quale in quel codice non era invece contemplata. Il trascinarsi di detta espressione nella legislazione successiva all'emanazione del codice civile del 1942, in cui le nozioni di condizione risolutiva e di clausola risolutiva sono invece ben distinte, ha sicuramente contribuito a gettare una qualche ambiguità sulla disciplina in esame. Appare però difficilmente contestabile, pur nell'apparente continuità sul punto tra la normativa del 1905 e quella del 1976, che nel vigore di quest'ultima l'espressione in esame evochi il significato di clausola - anziché di condizione - risolutiva.

Le maggiori difficoltà interpretative risiedono però altrove.

La questione più dibattuta - e quella che interessa nel presente caso - riguarda gli effetti che l'esercizio della facoltà accordata dalla citata norma all'istituto mutuante provocano sul rapporto di mutuo: se, cioè, in presenza dell'inadempimento in detta norma contemplato e della richiesta esecutiva del pagamento integrale formulata dall'istituto di credito, il rap-



porto si risolva, o se, viceversa, esso sopravviva a tali eventi fin quando il mutuatario non abbia adempiuto per intero la propria obbligazione o il mutuante non abbia comunque altrimenti soddisfatto le proprie ragioni.

Ove si opti per la risoluzione, si pone l'ulteriore problema di stabilire se ed in qual misura il mutuatario sia tenuto, oltre che alla restituzione del capitale ed al pagamento degli interessi già in precedenza maturati, a corrispondere interessi al tasso convenzionalmente pattuito anche sulle rate del mutuo a scadere, contemplate nell'originario piano di semestralizzazione, posto che tali rate di regola comprendono tanto una quota di capitale quanto una quota predeterminata di interessi.

Qualora, viceversa, si propenda per la prosecuzione del rapporto pur dopo l'iniziativa dell'istituto mutuante, così da assimilare la fattispecie piuttosto alla decadenza dal beneficio del termine che ad un'ipotesi di risoluzione contrattuale vera e propria, l'espressione "ogni somma ... dovuta", che figura nella citata disposizione, parrebbe senz'altro doversi riferire all'intero importo delle semestralità scadute ed a scadere (comprehensive quindi anche degli interessi corrispettivi contrattualmente pattuiti), ulteriormente

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long vertical stroke.



maggiorato dagli interessi di mora da calcolare sull'ammontare complessivo di ciascuna rata, sin dal momento della richiesta esecutiva, per effetto dell'anatocismo legale ipotizzato dall'art. 14, secondo comma, dello stesso d.p.r. n. 7 del 1976.

In passato la giurisprudenza della cassazione si è prevalentemente orientata in questo secondo senso, ed altrettanto ha fatto la Corte d'appello di Firenze nel caso in esame; ma la sentenza di questa corte n. 20449 del 2005 - come meglio si avrà modo di precisare - è andata in contrario avviso, ragion per cui appunto la questione è stata rimessa all'esame delle sezioni unite.

3. Con riferimento a situazioni ancora ricadenti, *ratione temporis*, sotto la previsione dall'art. 39 del r.d. n. 646 del 1905 - che, come detto, costituisce l'immediato antecedente dell'art. 15 del d.p.r. n. 7 del 1976 -, prima Cass. 14 dicembre 1990, n. 11916, e poi Cass. 10 aprile 1991, n. 3763, hanno espressamente affermato che la decisione dell'istituto mutuante di avvalersi della "condizione risolutiva" prevista da detta disposizione non preclude la prosecuzione del rapporto di mutuo, ma implica soltanto la decadenza del debitore moroso dal beneficio del termine per il pagamento delle somme a scadere. La seconda delle due cita-



te pronunce, che in particolare riguardava il tema degli interessi dovuti dal debitore, ha precisato che tali interessi continuano pertanto a decorrere al tasso convenzionale anche dopo che l'istituto di credito abbia esercitato l'anzidetta facoltà.

La ragione di tale orientamento, tenuto conto della specialità della normativa in tema di credito fondiario, è stata essenzialmente individuata nella stretta correlazione economico-giuridica esistente tra l'erogazione del mutuo, da una parte, e dall'altra l'emissione e la messa in circolazione delle cartelle fondiarie destinate a procacciare la corrispondente provvista; correlazione che la mora del debitore e la conseguente azione esecutiva dell'istituto creditore non farebbero venir meno e che, quindi, postulerebbero il perdurare del rapporto e l'invarianza del debito, come in origine rateizzato nel piano di ammortamento, ancorché il debitore moroso sia ormai tenuto alla restituzione immediata dell'intero. Dell'esattezza di tale conclusione si trarrebbe poi conferma anche da altre disposizioni del medesimo testo unico del 1905 (rimaste in vigore anche dopo l'emanazione del d.p.r. n. 7 del 1976), ed in particolare dall'art. 41, che consente all'istituto creditore di percepire le rendite dell'immobile del mutuatario garantito da ipoteca por-

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' with a long vertical stroke extending downwards.



tandole a deconto delle semestralità di mutuo già maturate ed anche di quelle ancora a scadere, e dagli artt. 61 e 62, che attribuiscono al terzo aggiudicatario dell'immobile espropriato la possibilità di subentrare nel rapporto di mutuo pagando le semestralità scadute.

Nel solco tracciato da tali pronunce - e quindi nel senso che l'ipotizzata iniziativa dell'istituto di credito non è causa di risoluzione del rapporto di mutuo - si sono successivamente collocate Cass. 1 settembre 1995, n. 9219, Cass. 2 novembre 2000, n. 14337, e Cass. 12 luglio 2005, n. 14584 (le ultime due espressamente riferite alla normativa introdotta dal citato d.p.r. del 1976).

L'indicato orientamento - come già sopra anticipato - è stato però in seguito criticamente rivisitato da Cass. 21 ottobre 2005, n. 20449, secondo cui, viceversa, la notificazione da parte della banca di un atto di precetto al mutuatario inadempiente per il pagamento del credito comporta la risoluzione del contratto, dovendo esser considerata alla stregua di una vera e propria clausola risolutiva espressa quella definita come "condizione risolutiva" dall'art. 15 del citato d.p.r. n. 7 del 1976. Posto, allora, che il contratto di mutuo costituisce un contratto di durata, rispetto al quale la risoluzione opera per il futuro determinando

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, located in the bottom right corner of the page.



l'anticipata scadenza dell'obbligazione di rimborso del capitale, resta ferma, in caso di ritardo nel pagamento, l'applicabilità degli interessi di mora al tasso convenuto ex art. 1224 c.c., ma va escluso il riconoscimento dei medesimi interessi su quella parte delle rate a scadere che comprende, oltre alla quota capitale, anche gli interessi corrispettivi, non potendo operare l'anatocismo legale previsto dall'art. 14 del medesimo d.p.r. n. 7.

4. Ritengono le sezioni unite che la soluzione da ultimo menzionata sia da preferire.

Non può anzitutto non rilevarsi come la stessa dizione adoperata dall'art. 15 del d.p.r. n. 7 del 1976, pur tenendo conto del suo già ricordato antecedente storico e dell'ambiguità terminologica che la connota, depone inequivocabilmente per l'effetto risolutivo dell'iniziativa del creditore, perché tale è appunto il significato comune dell'aggettivo "risolutiva" che in detta norma figura.

Nessuno degli argomenti che, ancora nel vigore del testo unico del 1905, erano stati addotti per superare questo evidente rilievo appare decisivo, specialmente nel diverso quadro normativo che si è andato successivamente delineando.

Dal carattere speciale della normativa sul credito

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes.



fondionario, di per sé solo considerato, nulla è dato evincere in ordine alla soluzione del problema in esame. La specialità si esprime nel fatto che la clausola (o "condizione") risolutiva è prevista direttamente dal legislatore, anziché esser rimessa all'eventuale volontà negoziale dei contraenti, oltre che in altre disposizioni volte a disciplinare diritti e facoltà delle parti nel processo esecutivo; ma nessuna specifica indicazione la normativa fornisce in ordine agli effetti della suddetta clausola, che vanno quindi pur sempre desunti dai principi generali.

L'argomento di maggior peso in favore della tesi dalla quale si ritiene ora di doversi discostare è però quello basato sul già ricordato legame tra l'erogazione e la rateizzazione del mutuo, da una parte, e l'acquisizione della provvista mediante l'emissione di cartelle fondiarie, dall'altra, nonché tra il progressivo ammortamento del mutuo stesso ed il sorteggio periodico di cartelle da rimborsare anticipatamente per pari importo. Ed, in effetti, il postulato della corrispondenza, nella misura dei flussi monetari e nei tempi di rimborso, tra operazioni c.d. passive (la raccolta della provvista mediante emissione di cartelle) ed attive (la concessione dei mutui fondiari ipotecari) costituiva innegabilmente, da principio, uno dei momenti

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' with a long vertical stroke extending downwards from the left side.



caratterizzanti dell'istituto del credito fondiario. Senonché, anche a voler ammettere che il summenzionato raccordo tra operazioni attive e passive, insito nello svolgimento fisiologico del rapporto, connotasse anche la fase patologica conseguente all'inadempimento del mutuatario al punto da impedire la risoluzione del mutuo a causa delle corrispondenti cartelle fondiarie ancora in circolazione, sta di fatto che un così rigoroso legame tra operazioni attive e passive è venuto meno nella legislazione successiva (applicabile *ratione temporis* nella presente causa), dal momento che già il più volte citato d. lgs n. 7 del 1976 ha previsto che la provvista occorrente ad alimentare le operazioni di mutuo fondiario venga realizzata, da parte della banca, non più attraverso cartelle ma con l'emissione di obbligazioni, e che questa non sia più necessariamente sincronica rispetto alle singole operazioni di finanziamento, aggiungendo che la banca risponde comunque verso gli obbligazionisti con l'intero suo patrimonio.

In un siffatto contesto diviene assai arduo tener ferma una soluzione che non soltanto contrasta con la lettera della norma, ma determina un ingiustificato squilibrio nella posizione delle parti del rapporto: giacché postula il perdurare del meccanismo di calcolo degli interessi composti, ipotizzato dall'art. 14, se-

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' with a long, sweeping tail that curves upwards and then downwards.



condo comma, del medesimo d.p.r. n. 7, pur quando è ormai venuto meno il beneficio della rateizzazione del debito di restituzione di cui quel meccanismo anatocistico costituisce un evidente corollario. Viceversa, la risoluzione non compromette l'equilibrio economico tra provvista mediante l'emissione di obbligazioni dei mezzi necessari all'erogazione del credito e concessione del mutuo, poiché sul capitale residuo continuano pur sempre a maturare gli interessi al tasso convenzionale.

Né si può far leva, per sostenere il contrario, sul disposto dei già citati artt. 41, 61 e 62 del testo unico del 1905 (non abrogati dal d.p.r. n. 7 del 1976).

La circostanza che l'istituto di credito fondiario, immesso nel possesso dell'immobile ipotecato, sia legittimato a farne proprie le rendite e ad imputarle anche alle rate non ancora scadute non è univocamente indicativa del perdurare del meccanismo di rateizzazione del mutuo (e dei suoi corollari) pur dopo che detto istituto abbia esercitato la facoltà di avvalersi della più volte richiamata "condizione risolutiva". Si tratta, infatti (come già correttamente rilevato dalla citata sentenza di questa corte n. 20449/05), di una previsione destinata ad operare su di un piano diverso, distinto da quello dell'esecuzione forzata e non necessariamente ad essa connesso, giacché l'immissione nel



possesso dell'immobile può esser richiesta prima ed indipendentemente da ogni atto di esecuzione e non è detto debba immancabilmente sfociare nella vendita forzata del bene.

Nemmeno la possibilità che la legge accorda all'aggiudicatario del bene espropriato di approfittare del rapporto di mutuo in precedenza facente capo al debitore moroso, previo pagamento delle semestralità scadute, sta a significare che detto rapporto fosse rimasto in vita tra le parti originarie, nonostante la dichiarata volontà del creditore di avvalersi della menzionata "condizione risolutiva". Perché l'anzidetta possibilità si realizzi occorre pur sempre una nuova manifestazione di volontà negoziale delle parti (o almeno dell'aggiudicatario), che segna comunque una soluzione di continuità rispetto al rapporto contrattuale precedente, destinato in tal caso ad essere ripristinato in capo all'aggiudicatario (che il legislatore intende così favorire, nell'intento di agevolare l'espropriazione forzata), senza affatto necessariamente implicare che quel rapporto era ancora in atto tra le parti originarie.

5. Deve perciò ritenersi che l'esercizio della "condizione risolutiva" di cui si discute naturalmente determina l'effetto di risolvere il rapporto di mutuo.



Ne discende l'obbligo del mutuatario di provvedere all'immediata restituzione dell'intera somma ricevuta, essendo venuto meno il meccanismo di rateizzazione previsto nel contratto ormai risolto: il che rende anche inattuale ogni discussione in ordine al preteso carattere unitario ed inscindibile delle rate di mutuo. Ne consegue altresì che alla banca compete il diritto di ricevere, oltre all'importo integrale delle semestralità già scadute (non travolte dalla risoluzione, che non opera retroattivamente nei contratti di durata, quale è da ritenersi il mutuo), la sola quota di capitale residua, ma non anche gli interessi conglobati nelle semestralità a scadere; e che sul credito così determinato si dovranno calcolare gli interessi di mora ad un tasso corrispondente a quello già previsto nel contratto, se superiore al tasso legale, in ossequio al disposto dell'art. 1224, primo comma, c.c.

6. L'accoglimento del primo motivo di ricorso, per le ragioni ora esposte, implicando comunque la necessità di ricalcolare integralmente l'importo dovuto dalla debitrice, determina l'assorbimento degli ulteriori due motivi.

7. L'impugnata sentenza deve quindi essere cassata e la causa va rinviata alla Corte d'appello di Firenze, la quale, in diversa composizione, deciderà attenendosi



ai principi di diritto enunciati sub 5 e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La corte, pronunciando a sezioni unite, accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa l'impugnata sentenza e rinvia la causa alla Corte d'appello di Firenze cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso, in Roma, addì 8 aprile 2008.

L'estensore

(Renato Rordorf)

Il presidente

(Vincenzo Cardone)

IL CANCELLIERE
Giovanni Carrozzini

Depositata in Cancelleria

19 MAG 2008
Giovanni Carrozzini

