

MUTUO CON AMMORTAMENTO ALLA FRANCESE ED ESTENSIONE DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA AGLI INTERESSI: LA PAROLA ALLA CASSAZIONE

di **MARCELLO MAGGIOLO**

Articolo del 14 luglio 2021

ISSN 2420-9651

La Corte di Cassazione ha pronunciato una ordinanza interlocutoria con la quale pone il problema della estensione della iscrizione ipotecaria agli interessi nel caso di credito al rimborso di rate di mutuo con piano di ammortamento alla francese (in applicazione dell'art. 2855 c.c. e degli artt. 54 e 55 l.fall.). In questo contributo vengono esaminati i termini giuridici della questione, indicando l'impatto pratico delle sue prospettive soluzioni sia quanto alla identificazione delle componenti delle rate di mutuo insolute, sia quanto ai possibili meccanismi di calcolo dell'interesse.

SOMMARIO: 1. Mutuo con piano di ammortamento alla francese e fallimento del mutuatario. Il problema della estensione della iscrizione agli interessi (art. 2855, commi 2 e 3, c.c., e art. 54, comma 3, 55 l.fall.). - 2. L'ordinanza interlocutoria 24 maggio 2021 della sesta sezione civile. - 3. Riferimenti bibliografici.

[Cass. civ. - SEZ. VI - 26 maggio 2021, n. 14166](#)

1. Mutuo con piano di ammortamento alla francese e fallimento del mutuatario. Il problema della estensione della iscrizione agli interessi (art. 2855, commi 2 e 3, c.c., e art. 54, comma 3, 55 l.fall.).

È piuttosto noto, e non solo alla letteratura specialistica, il coacervo di problemi giuridici generati dal mutuo con piano di **ammortamento** detto **alla francese**, quello cioè in cui il rimborso avviene a rate costanti e composte da capitale crescente e interessi decrescenti (laddove nel meno frequente piano di ammortamento all'italiana la quota di capitale resta uguale nel tempo, e la quota di interessi diminuisce come conseguenza della riduzione del debito residuo). Tra i soli interrogativi principali, vanno ricordate quanto meno la eventualità che l'oggetto del contratto debba ritenersi indeterminato o indeterminabile; la possibilità che si produca un effetto anatocistico indebito; la eventuale usurarietà degli interessi [DE LUCA, 2019, 372 ss.].

Il tema incrocia anche le regole dell'[art. 2855 c.c., commi 2 e 3](#), con l'aggiunta di quanto previsto agli [artt. 54, comma 3, e 55 l.fall.](#) nel caso in cui si tratti rispettivamente di crediti al rimborso di una o più rate di mutuo scadute al momento del pignoramento, oppure di ammettere al passivo fallimentare rate di mutuo scadute e non rimborsate dal debitore fallito.

La iscrizione ipotecaria garantisce infatti sia il debito per capitale, sia il debito per gli interessi dovuti per i due anni precedenti e per la annata in corso al momento del pignoramento ([art. 2855, comma 2, c.c.](#)), o al momento della sentenza dichiarativa di fallimento ([art. 54, comma 3, l. fall.](#)), e garantisce anche interessi nella misura legale che siano maturati nelle annate successive a quella in corso al momento del pignoramento (o della dichiarazione di fallimento) e fino alla data della vendita ([art. 2855, comma 3, c.c.](#) e [art. 54, comma 3, l.fall.](#)). Dato allora che nel caso di ammortamento alla francese, e almeno nella fase iniziale del rapporto, la quota di interessi ricompresa nella rata insoluta o nelle rate insolute non incorpora (o, come si vedrà più avanti, potrebbe non incorporare) i soli interessi maturati sulla frazione di capitale restituito con quella medesima rata, occorre capire se, in conformità a quanto previsto nel piano di ammortamento, la iscrizione ipotecaria si debba estendere a tutti gli interessi scaduti nelle due annate precedenti e in quella in corso alla data del pignoramento (o della dichiarazione di fallimento), e quindi anche alla parte di interessi che in realtà dovrebbe remunerare un futuro godimento del capitale da parte del

mutuatario; o al contrario se l'iscrizione debba limitarsi agli interessi maturati sulla frazione di capitale restituita con la rata.

Ne nasce un problema che oggi è all'attenzione della Suprema Corte di Cassazione. Con un'**ordinanza interlocutoria** depositata il 24 maggio 2021, la sesta sezione civile ha infatti rimesso la questione a una pubblica udienza della sezione prima, non avendo ravvisato evidenze decisorie tali da consentire la definizione presso la sezione filtro, ed avendo al contrario riscontrato l'assenza di precedenti nonché la rilevanza della questione per il vasto mercato dei mutui ipotecari.

L'ordinanza merita particolare attenzione perché, con l'acutezza consueta al suo relatore Aldo Angelo Dolmetta, traccia le imprescindibili coordinate teoriche del tema. Conviene quindi dare brevemente conto dei contenuti di questo provvedimento, per poi dedicare qualche considerazione agli argomenti in esso sviluppati.

2. L'ordinanza interlocutoria 24 maggio 2021 della sesta sezione civile.

La Corte avverte innanzi tutto che la conformazione strutturale dell'ammortamento alla francese, con rate iniziali in cui è preponderante la misura assegnata agli interessi, e rate successive in cui il rapporto quantitativo progressivamente decresce sino a invertirsi nella fase terminale del rapporto, comporta che una **parte degli interessi** posti in remunerazione del mutuo erogato **maturino in epoca successiva alla scadenza** fissata per il rispettivo pagamento. In altri termini, dato che a norma degli [artt. 820](#), comma 3, e [821, comma 3, c.c.](#), gli interessi, quali frutti civili, si acquistano giorno per giorno, nelle rate composte in misura prevalente da interessi accade che almeno parte degli interessi già divenuti esigibili non siano in realtà ancora maturati. Rimarcata la inderogabilità della regola dell'[art. 2855 c.c.](#) [RAVAZZONI 1998, 44], viene allora sollevato il problema centrale dell'intera vicenda, consistente nell'esigenza di **interpretare la formula 'interessi dovuti'** presente all'[art. 2855, comma 2, c.c.](#) Si deve infatti capire se 'interessi dovuti' siano gli **interessi divenuti esigibili** nei due anni anteriori e nell'annata in corso in base al piano di ammortamento pattuito, sicché l'iscrizione ipotecaria sarebbe estesa a tutti quegli interessi; ovvero se la formula sia riferibile ai **solì interessi maturati** nel medesimo periodo, e non anche a quelli esigibili ma non ancora maturati, sicché solo ai primi andrebbe estesa l'iscrizione.

Identificati così i termini del problema, l'ordinanza segnala la rilevanza ermeneutica di due circostanze.

La prima circostanza risiede nel dato testuale dell'[art. 2855, comma 3, c.c.](#) La norma contiene un riferimento agli interessi 'maturati' dopo il compimento dell'annata in corso alla data del pignoramento e sino alla data della vendita, laddove al comma 2 si menzionano invece gli interessi 'dovuti' nelle tre annualità precedenti. Rispetto a questo dato, viene detto che potrebbe sembrare **non congruo** che siano adottati **criteri diversi** per le annate rispettivamente precedenti (o in corso: comma 2) e successive a quella in corso (comma 3) alla data del pignoramento o della dichiarazione di fallimento.

La seconda circostanza evidenziata dalla ordinanza sta nel fatto che se gli 'interessi dovuti' fossero non i soli 'interessi maturati', ma anche quelli esigibili pur essendo destinati a maturare in futuro, allora gli interessi divenuti esigibili nelle due annate anteriori o nella annata in corso al pignoramento (o alla dichiarazione di fallimento), nella parte destinata a maturare in epoca successiva, sarebbero **interessi** che **ricadono sia nel comma 2**, quali crediti esigibili perché scaduti, **sia nel comma 3°**, quali crediti maturati nelle relative annate di riferimento.

Alcuni rilievi (a)critici

Nei termini descritti si esprime dunque l'ordinanza interlocutoria, suscitando la personale sensazione che la Corte (o almeno il relatore) sia orientata alla non estensione dell'iscrizione ipotecaria a interessi che siano esigibili, ma non maturati alla data del fallimento (o del pignoramento).

Dove questa sensazione trovasse conferma, ci sarebbero conseguenze di un certo rilievo. Sarebbe infatti necessario **suddividere i piani di ammortamento alla francese** – eventualmente in sede di merito e, nel giudizio di merito, in sede di consulenza tecnica d'ufficio – non già nelle due sole componenti di capitale e interesse, ma nelle **tre componenti di capitale, di interessi maturati ed esigibili, e di interessi esigibili ancorché non maturati** alla data del pignoramento (o della dichiarazione di fallimento). La estensione della iscrizione ipotecaria dovrebbe infatti ricomprendere le sole prime due componenti. Ed è chiaro che nel caso di mutui con piano di ammortamento alla francese, quanto più pignoramento o dichiarazione di fallimento del debitore intervengano dopo il pagamento delle rate composte in misura maggiore da interessi (cosa concretamente assai probabile, dato che di solito le prime rate sono saldate regolarmente), quelle prime due componenti potrebbero esaurire l'intera rata di mutuo. In ragione della diversa composizione di ciascuna rata determinata dalla sua maggiore o minore vicinanza al momento della erogazione del mutuo, la suddivisione

tra le diverse componenti della rata diviene quindi rilevante in relazione al **momento** in cui, nel corso del rapporto di mutuo e del suo ammortamento, interviene il pignoramento (o la dichiarazione di fallimento).

Sullo sfondo appare però una questione ulteriore. Il rispetto della norma secondo la quale gli interessi, in quanto frutti civili, sia acquistano giorno per giorno in ragione della durata del diritto ([art. 821, comma 3, c.c.](#)), può in effetti essere assicurato da un meccanismo di loro produzione che pure eviti le questioni problematiche segnalate dall'ordinanza, e cioè sia l'incongruenza di ritenere diversi i concetti di interessi rispettivamente 'dovuti' e 'maturati' ([artt. 2855, commi 2° e 3°, c.c.](#)), sia l'inconveniente della doppia possibile sussunzione. Si consideri infatti che il tasso di interesse applicato a un mutuo non è necessariamente costante, ben potendo cambiare nel corso del rapporto in forza di previsioni contrattuali che lo predeterminino in modo non lineare. Diversamente dal caso di un tasso variabile ancorato a parametri di determinazione esterni (Euribor o quant'altro), la situazione descritta è prodotta da una regola contrattuale la quale prevede un meccanismo di scalettatura decrescente dell'interesse. L'ipotesi, che di per sé non incontra specifici ostacoli concettuali o giuridici, implica però una produzione di interessi che **maturano giorno per giorno a tassi diversi**, nel rispetto dell'[art. 821, comma 3, c.c.](#) e senza l'inconveniente di ricadere (anche) nella previsione dell'[art. 2855, comma 3, c.c.](#)

Un meccanismo del genere è particolarmente coerente alle caratteristiche del piano di ammortamento alla francese, dove interessi maggiori sono fissati per la fase iniziale del rapporto e interessi minori, sino all'azzeramento, sono invece applicati nell'ultima o nelle ultime rate di mutuo. Se allora il piano di ammortamento dovesse operare nel modo descritto, con interessi i quali maturano giorno per giorno secondo la progressione decrescente contrattualmente prevista, non avrebbe ragione di porsi il dubbio interpretativo generato da interessi scaduti, ma non ancora maturati, perché tutti gli interessi sarebbero maturati nel momento in cui divengono esigibili, e la iscrizione ipotecaria dovrebbe quindi essere estesa a tutti gli interessi.

Non è dubbio che per le rate iniziali con interesse elevato potrebbe porsi il tema dell'usura. Ma è tema il quale muove su un piano indipendente da quello della estensione dell'iscrizione ipotecaria, la quale riguarda all'evidenza soltanto interessi validamente pattuiti (e quindi non interessi dai quali il mutuo deve essere depurato in quanto usurari).

Si passa così a un problema di **interpretazione del contratto**, perché si tratta di capire come l'interesse sia effettivamente stato strutturato dai contraenti: se cioè secondo il meccanismo ora descritto, o se con rate composte da interessi esigibili prima della rispettiva maturazione (cioè nel modo ipotizzato dall'ordinanza).

Il problema è acuito dalla equivocità dei testi contrattuali, oggetto di non rari precedenti di merito in cui viene censurata la oscurità degli effettivi criteri di calcolo degli interessi, o addirittura la contraddittorietà tra criteri enunciati in contratto e risultanze del piano di ammortamento. In particolare, equivocità e contraddittorietà hanno spesso una peculiare origine nel fatto che il piano di ammortamento da cui risulta la composizione delle rate è un **allegato** al contratto di mutuo, nel cui testo è invece compresa la clausola sul tasso di interesse. In questo modo è reso concretamente più elevato il rischio che previsioni del contratto e del piano di ammortamento siano inconciliabili e rendano quindi incomprensibile il regime dell'interesse applicato.

Si aprono così varie alternative rimediali, rispetto alle quali conviene distinguere secondo che il contratto contenga o no la piuttosto consueta clausola che definisce gli allegati come **parte integrante** del contratto, determinando così un pari **valore negoziale** dei contenuti dei vari documenti. Se infatti in assenza di questa clausola l'unico vincolo è quello alle regole contrattuali in cui è indicato in tasso praticato, nel caso in cui l'allegato debba ritenersi parte integrante del contratto il piano di ammortamento condivide il medesimo valore precettivo del contratto.

In entrambe le eventualità potrebbero, in considerazione di possibili diverse caratteristiche del caso concreto, ritenersi appropriate le soluzioni apparse nella riflessione teorica e nella esperienza applicativa. Si potrebbe quindi configurare una **nullità** per indeterminatezza dell'oggetto [DE LUCA 2019, 372], oppure una annullabilità per **vizio della volontà**, quale potrebbe essere un errore – probabilmente sull'oggetto del contratto o della prestazione, [ex art. 1429, nn. 1 o 2, c.c.](#), oppure di calcolo rilevante nei limiti dell'[art. 1430 c.c.](#) [FARINA 2019, 458] – o addirittura il dolo [CAMARDI 2015, 55].

Una ulteriore possibilità nasce però dove il piano di ammortamento sia allegato al contratto quale sua parte integrante. In questa situazione si potrebbe infatti ritenere **prevalente il piano di ammortamento**, perché, valorizzandone il valore negoziale, sarebbe possibile qualificarlo come clausola aggiunta al modulo contrattuale e incompatibile con i suoi contenuti ([art. 1342 c.c.](#)). E quindi, se dal piano di

ammortamento dovesse risultare plausibile che gli interessi maturino secondo una scalettatura a tassi decrescenti, potrebbe doversi concludere nel senso della iscrizione ipotecaria a tutti gli interessi (non usurari) scaduti nelle tre annate prese in considerazione all'[art. 2855, comma 2, c.c.](#) e all'[art. 54, comma 3, l.fall.](#)

Tutto questo esige un esame del merito, ovviamente estraneo ai possibili contenuti della decisione annunciata dalla ordinanza interlocutoria, un esame tuttavia che proprio la decisione renderà probabilmente indispensabile. Ne nasce una prospettiva applicativa per la quale non è difficile pronosticare una certa confusione: e per questo si può anche auspicare che la decisione spingerà verso una migliore tecnica di redazione dei documenti contrattuali.

3. Riferimenti bibliografici.

Sugli interessi nelle obbligazioni pecuniarie si v. almeno O.T. SCOZZAFAVA, *Gli interessi monetari*, Napoli, 1984, 25 ss.; E. QUADRI, *Le obbligazioni pecuniarie*, nel P. RESCIGNO (diretto da), *Trattato di dir. priv.*, 9, I, Torino, 2005, 638 ss.; B. INZITARI, *Delle obbligazioni pecuniarie (Art. 1277-1284)*, nel F. GALGANO (a cura di), *Commentario del cod. civ. Scialoja-Branca*, IV, *Delle obbligazioni*, sub art. 1282, Bologna-Roma, 2011, 265 ss.; T. DALLA MASSARA, *Obbligazioni pecuniarie. Struttura e disciplina dei debiti di valuta*, Padova, 2012, 285 ss.

Sui problemi teorici generati dal mutuo con piano di ammortamento alla francese, e quindi sulla possibile nullità o annullabilità del contratto (con il problema della disciplina suppletiva applicabile), nonché sulle interferenze con l'anatocismo e l'usura, C. CAMARDI, *Mutuo bancario con piano di ammortamento "alla francese", nullità delle clausole sugli interessi e integrazione giudiziale*, in *Banca borsa tit. cred.*, 2015, II, 51 ss.; N. DE LUCA, *Interessi composti, preammortamento e costi occulti. Note sul mutuo alla francese e all'italiana*, in *Banca, borsa, tit. cred.*, 2019, I, 371 ss.; V. FARINA, *Interessi, finanziamento e piano di ammortamento alla francese: un rapporto problematico*, in *Contratti*, 2019, 445 ss.

Sui meccanismi di calcolo degli interessi nel piano di ammortamento alla francese, R. MARCELLI-A.G. PASTORE-A. VALENTE, *L'ammortamento alla francese. Matematica e diritto: quando la scienza viene piegata a negar se stessa*, in *Diritto della banca e del merc. fin.*, 2019, 249 ss.

Sulle possibili interpretazioni della disciplina codicistica in materia di estensione della

iscrizione ipotecaria agli interessi (art. 2855 c.c.), per tutti A. RAVAZZONI, *Le ipoteche*, nel P. RESCIGNO (diretto da), *Trattato di dir. priv.*, 20, II, Torino, 2005, 43 ss.; G. GORLA-P. ZANELLI, *Del pegno, delle ipoteche (art. 2784-2899)*, nel F. GALGANO (a cura di), *Commentario del cod. civ. Scialoja-Branca*, VI, *Della tutela dei diritti*, sub art. 2855, Bologna-Roma, 1992, 385 ss.

