



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

PRIMA SEZIONE CIVILE

Oggetto: mutuo fondiario

Composta da

Enrico Scoditti	- Presidente -	
Mauro Di Marzio	- Consigliere -	R.G.N. 20020/2021
Massimo Falabella	- Consigliere -	Cron.
Paolo Catallozzi	- Consigliere Rel. -	CC – 14/01/2026
Federico Vincenzo Amedeo Rolfi	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20020/2021 R.G. proposto da
Mistral s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, e
Teramo Franco, rappresentati e difesi dagli avv. Andrea De Cesaris e
Giorgio Pallavicini

- *ricorrenti* -

contro

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avv. Marco
Pesenti e Giuseppe Caputi

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte di appello di Firenze n. 124/2021,
depositata il 22 gennaio 2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14 gennaio 2025
dal Consigliere Paolo Catallozzi;

RILEVATO CHE:



- la Mistral s.r.l. e Franco Teramo propongono ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte di appello di Firenze, depositata il 22 gennaio 2021, di reiezione dell'appello per la riforma dell'ordinanza del locale Tribunale che aveva respinto le loro domande di: accertamento della inidoneità del contratto di mutuo fondiario concluso dalla predetta Mistral s.r.l. con la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. a costituire valido titolo esecutivo; accertamento della nullità delle clausole di tale contratto aventi a oggetto la determinazione del tasso di mora, in quanto usurario, e la determinazione degli interessi, in ragione della differenza tra l'I.S.C. dichiarato e quello convenuto; accertamento della nullità del medesimo contratto per il superamento del limite di finanziabilità di cui all'art. 38 t.u.b., per l'utilizzo del cd. ammortamento alla francese e per differenza del tasso nominale indicato con quello applicato; condanna della banca mutuante al risarcimento del danno per violazione di obblighi di buona fede correttezza e per illegittima segnalazione della società presso la Centrale dei Rischi; revoca della iscrizione ipotecaria effettuata su un immobile della società; accertamento della nullità e/o inefficacia della fideiussione prestata da Franco Teramo a garanzia delle obbligazioni assunte dalla società medesima;
- la Corte di appello, dopo aver riferito che il giudice di primo grado aveva respinto tutte le domande di parte ricorrente, ha disatteso il gravame interposto, evidenziando, in particolare, che, diversamente da quanto sostenuto dagli appellanti, il contratto dedotto in giudizio costituiva valido titolo esecutivo, essendo intervenuta la contestata erogazione della somma mutuata, e che comunque la parte non aveva interesse ad agire in ordine alla domanda di accertamento dell'inefficacia del contratto a valere quale titolo esecutivo atteso che la banca non aveva iniziato alcuna esecuzione fondata sullo stesso;
- ha, inoltre, aggiunto che il tasso di mora pattuito era inferiore alla soglia prevista nel decreto del Ministro dell'economia e delle finanze



applicabile relativamente al periodo di conclusione del contratto e che la restituzione della somma mutuata secondo il criterio dell'ammortamento alla francese non presentava alcun effetto anatocistico;

- ha, altresì, escluso che il contratto di mutuo fondiario avesse violato il limite di finanziabilità dell'80% previsto dalla legge, osservando che, comunque, l'eventuale superamento di tale limite non avrebbe comportato la nullità dell'intera operazione finanziaria ma la quantificazione del contratto in un mutuo ipotecario ordinario;

- ha poi ritenuto che l'erronea indicazione dell'I.S.C., quand'anche accertata, non determina la nullità del contratto e ha escluso che tale contratto recasse una difformità tra l'I.S.C. indicato e quello effettivo;

- infine, ha considerato infondati gli ulteriori motivi di appello vertenti sulla reiezione della domanda risarcitoria per illegittima segnalazione della società alla centrale dei rischi, di accertamento della nullità della fideiussione in ragione della accertata insussistenza dei relativi elementi costitutivi e di condanna della banca al pagamento del contributo unificato, nonché di un importo da liquidarsi ai sensi dell'art. 96, terzo comma, cod. proc. civ. per mancata partecipazione del procedimento di mediazione;

- il ricorso è affidato a quattro motivi;

- resiste con controricorso la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.;

CONSIDERATO CHE:

- con il primo motivo i ricorrenti denunciano la «errata interpretazione ed applicazione» degli artt. 38 t.u.b. e 1418 cod. civ., nonché della circolare del C.I.C.R. 22 aprile 1995, per aver la sentenza impugnata ritenuto che il superamento del limite di finanziabilità non determinasse la nullità del contratto di mutuo fondiario stipulato dalle parti ma il suo inquadramento quale mutuo ipotecario ordinario;

- con il secondo motivo deducono la violazione degli articoli 112, 324 e 346 cod. proc. civ. e 2909 cod. civ., per aver la Corte d'appello



ritenuto rispettato il limite di finanziabilità benché il Tribunale, sia pure implicitamente, avesse deciso la questione in senso favorevole per i ricorrenti e sul punto la banca appellata, contumace primo grado, non avesse formulato alcuna impugnazione incidentale, con conseguente formazione di un giudicato interno al riguardo;

- con il terzo motivo si dolgono della violazione e/o falsa applicazione della circolare C.I.C.R. 22 aprile 1995, nonché dell'omesso esame di un fatto decisivo e controverso del giudizio, in relazione al fatto che la Corte di appello aveva determinato il valore del bene facendo affidamento esclusivamente su una perizia della banca e senza tener conto del cd. valore cauzionale;

- con l'ultimo motivo criticano la sentenza impugnata per omesso esame circa un fatto decisivo e controverso del giudizio, nella parte in cui il giudice di appello ha determinato il valore del bene senza aver disposto una consulenza tecnica d'ufficio di natura percipiente, chiesta in primo grado e ribadita in sede di appello;

- il primo motivo è infondato;

- questa Corte, pronunciandosi resa a Sezioni Unite sulla questione riguardante le conseguenze derivanti dal superamento, nel mutuo fondiario, del limite di finanziabilità previsto dall'art. 38, secondo comma, t.u.b., sulla quale si erano registrati orientamenti non univoci, ha premesso che qualora la volontà dei contraenti sia stata, come nel caso in esame, diretta alla stipula di un finanziamento corrispondente al modello legale del mutuo fondiario, non è consentito al giudice riqualificare d'ufficio il contratto per neutralizzarne gli effetti legali propri del tipo negoziale prescelto, riconducendolo a quello generale del mutuo ordinario o a tipi contrattuali diversi, pure in presenza di una contestazione della validità del negozio sotto il profilo del superamento del limite di finanziabilità che, implicitamente, postula proprio la corretta qualificazione del contratto in termini di mutuo fondiario (cfr. Cass., Sez. Un., 16 novembre 2022, n. 33719);



- ne consegue che erroneamente la Corte di appello ha ritenuto corretta l'operazione di riqualificazione del contratto effettuata dal giudice di primo grado nei termini di un contratto di mutuo ipotecario ordinario sull'assunto del superamento del limite di finanziabilità previsto per i contratti di mutuo fondiario;
- tuttavia, la richiamata sentenza delle Sezioni Unite di questa Corte ha, poi, affermato che «il limite di finanziabilità di cui all'articolo 38, secondo comma, del d.lgs. n. 385 del 1993, non è elemento essenziale del contenuto del contratto, non trattandosi di norma determinativa del contenuto del contratto o posta a presidio della validità dello stesso, ma di un elemento meramente specificativo o integrativo dell'oggetto del contratto; non integra norma imperativa la disposizione – qual è quella con la quale il legislatore ha demandato all'Autorità di vigilanza sul sistema bancario di fissare il limite di finanziabilità nell'ambito della «vigilanza prudenziale» (cfr. articoli 51 ss. e 53 t.u.b.) – la cui violazione, se posta a fondamento della nullità (e del travolgimento) del contratto ... , potrebbe condurrebbe al risultato di pregiudicare proprio l'interesse che la norma intendeva proteggere, che è quello alla stabilità patrimoniale della banca e al contenimento dei rischi nella concessione del credito»;
- pertanto, nel caso in esame, la dedotta violazione dell'art. 38, secondo comma, t.u.b., in relazione alla inosservanza del limite di finanziabilità del mutuo fondiario, anche laddove fosse stata accertata, sarebbe risultata insuscettibile di determinare la nullità del contratto;
- il secondo, terzo e quarto motivo di ricorso, esaminabili congiuntamente, sono inammissibili;
- tali doglianze aggrediscono la diversa *ratio* posta dalla Corte di appello a fondamento della reiezione del motivo di impugnazione vertente sulla dedotta nullità del contratto di mutuo fondiario per superamento del limite di finanziabilità di cui all'art. 38 t.u.b. consistente nella insussistenza del superamento di tale limite;



- orbene, essendosi in presenza di due autonome e distinte *rationes decidendi*, la resistenza della *ratio* costituita dall'inidoneità dell'allegato mancato rispetto del limite di finanziabilità a determinare la nullità del contratto di mutuo fondiario osta all'esame delle questioni prospettate con i motivi in esame stante la definitività dell'autonoma motivazione non utilmente impugnata e, conseguentemente, l'impossibilità di tali questioni, anche laddove ritenute fondate, a condurre all'annullamento della sentenza (cfr., sul punto, Cass. 14 agosto 2020, n. 17182; Cass. 18 aprile 2019, n. 10815; Cass. 27 luglio 2017, n. 18641);
- per le suesposte considerazioni, pertanto, il ricorso non può essere accolto;
- in ragione del consolidamento della giurisprudenza di legittimità in ordine alla validità del contratto di mutuo fondiario non rispettoso del limite di finanziabilità di cui all'art. 38, secondo comma, t.u.b. solo in epoca successiva alla proposizione del ricorso per cassazione, appare opportuno disporre l'integrale compensazione tra le parti delle spese del presente giudizio

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo motivo di ricorso e dichiara inammissibili i restanti; compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, t.u. spese giust., dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nell'adunanza camerale del 14 gennaio 2025.

Il Presidente

