

Civile Ord. Sez. 1 Num. 3626 Anno 2026

Presidente: SCODITTI ENRICO

Relatore: FALABELLA MASSIMO

Data pubblicazione: 17/02/2026

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

PRIMA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Magistrati:

Oggetto:

Enrico Scoditti

Presidente

Mauro Di Marzio

Presidente di sezione

Rosario Caiazzo

Consigliere

Silvia Vitro

Consigliere

Massimo Falabella

Consigliere relatore

Mutuo fondiario -
Limite di
finanziabilità ex
art. 38, comma 2,
t.u.b. - Correzione
in diritto della
sentenza di merito
ex art. 384,
comma 4, c.p.c. -
Ammissibilità

30/01/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 21927 R.G. anno 2021 proposto da:

Tarchini Franco e Cappelletto Sonia, rappresentati e difesi
dall'avvocato Rodolfo Omar Zurino;

ricorrenti

contro

Intrum Italy, quale procuratrice di Intesa Sanpaolo s.p.a.,
rappresentata e difesa dall'avvocato Roberto Nicolini;

controricorrente

nonché contro

Intrum Italy, quale procuratrice di Organa SPV, rappresentata e
difesa dall'avvocato Roberto Nicolini;

interveniente

avverso la sentenza n. 1832/2021 depositata il 29 giugno 2021 della
Corte di appello di Venezia.





Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30 gennaio 2026 dal consigliere relatore Massimo Falabella.

FATTI DI CAUSA

1. — Franco Tarchini e Sonia Cappelletto hanno proposto opposizione avverso l'atto di precetto notificato il 7 dicembre 2016 con cui Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a. aveva loro intimato il pagamento della somma di euro 1.608.317,95, oltre interessi e spese, in forza di due contratti di mutuo fondiario, per il rispettivo importo di euro 1.500.000,00 e di euro 350.000,00. A sostegno dell'opposizione gli attori hanno dedotto la nullità dei due contratti di mutuo fondiario per mancata indicazione dell'ISC (indicatore sintetico di costo) ex art. 117, comma 8, t.u.b. e delle clausole negoziali relative alla determinazione degli interessi.

Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a. si è costituita e ha domandato il rigetto dell'opposizione.

Nella terza memoria di trattazione di cui all'art. 183, sesto comma, c.p.c. gli opposenti hanno dedotto la nullità di entrambi i contratti di mutuo per il superamento del limite di finanziabilità di cui all'art. 38, comma 2, t.u.b..

Il Tribunale di Verona ha definito il giudizio di primo grado col rigetto dell'opposizione.

2. — Franco Tarchini e Sonia Cappelletto hanno proposto appello.

All'impugnazione ha resistito Intesa Sanpaolo s.p.a., società incorporante Cassa di Risparmio del Veneto.

La Corte di appello di Venezia, con sentenza pubblicata il 29 giugno 2021, ha respinto il gravame.

I passaggi motivazionali della sentenza di appello che qui interessano possono riassumersi come segue.

I mutui contratti dovevano qualificarsi come fondiari, onde trovava applicazione la speciale nullità operante per la violazione della





norma imperativa di cui all'art. 38 t.u.b., sul limite di finanziabilità. Il valore degli immobili andava determinato tenendo conto degli interventi operati secondo le previsioni contrattuali e il c.t.u. aveva operato una stima delle strutture a destinazione alberghiera quantificando il detto valore in euro 2.314.620,00 al 2017: il finanziamento erogato non risultava dunque eccedere i limiti di finanziabilità previsti dall'art. 38 cit.. Ulteriore e autonoma ragione concorreva con quella basata sull'accertato rispetto del limite di finanziabilità al rigetto della proposta opposizione: infatti, Cassa di Risparmio del Veneto aveva chiesto la conversione del contratto di credito fondiario nullo all'udienza di precisazione delle conclusioni, prima che sulla domanda di nullità avanzata dagli opposenti si pronunciasse il Tribunale. Ad avviso della Corte di appello, l'istanza di conversione dei mutui fondiari nulli in mutui ipotecari ordinari di pari ammontare andava accolta, posto che «l'unica differenza di effetti tra i due contratti concerne la mancata applicazione del regime fondiario, che si traduce [...] in una serie di privilegi sostanziali e processuali attribuiti alla banca, di tal guisa che appare contrario alla buona fede il comportamento degli opposenti che rifiutano di adempiere il diverso contratto». La modifica legale degli effetti del negozio che si determinava per effetto della conversione del mutuo fondiario in mutuo ipotecario ordinario escludeva l'invalidità degli atti esecutivi posti in essere prima della conversione stessa: se era vero, infatti, che la disapplicazione della disciplina speciale di privilegio comportava l'inoperatività della norma di cui all'art. 41, comma 1, t.u.b., che esenta il creditore fondiario dall'obbligo di previa notifica del titolo esecutivo, il vizio consistente in questa mancanza non poteva essere eccepito per la prima volta in appello e la decisione assunta sul punto dal giudice di primo grado non poteva nemmeno essere esaminata in sede di gravame, dal momento che le sentenze relative a cause di opposizione ex art. 617 c.p.c. non sono appellabili ai sensi dell'art. 618 c.p.c. ma solo ricorribili per cassazione.





3. — I predetti Tarchini e Cappelletto hanno impugnato per cassazione la sentenza di appello con un ricorso articolato in nove motivi, cui ha resistito, con controricorso, Intrum Italy s.p.a., quale procuratrice di Intesa Sanpaolo. Nel corso del giudizio è intervenuta, quale cessionaria del credito, Organa SPV. Quest'ultima e i ricorrenti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. — È anzitutto da dichiarare inammissibile l'intervento in giudizio di Organa SPV, cessionaria del credito originariamente vantato da Intesa Sanpaolo, rappresentata in giudizio, al pari della cedente, da Intrum Italy.

Nel giudizio di cassazione, mancando un'espressa previsione normativa che consenta al terzo di prendervi parte con facoltà di esplicitare difese, è inammissibile l'intervento di soggetti che non abbiano partecipato alle pregresse fasi di merito, fatta eccezione per il successore a titolo particolare nel diritto controverso, al quale tale facoltà deve essere riconosciuta ove non vi sia stata precedente costituzione del dante causa od ove tale costituzione non abbia riguardato il diritto oggetto di cessione (Cass. 1 marzo 2022, n. 6774; cfr. pure Cass. 10 ottobre 2019, n. 25423): ipotesi, queste che qui non ricorrono.

2. — Questi, in sintesi, i motivi di ricorso.

Primo motivo: nullità della sentenza per violazione degli artt. 115, 152, 153, 183, comma 6, n. 2, e 294 c.p.c., nel combinato disposto con l'art. 2697 c.c., anche in relazione alle regole del giusto processo ex art. 111 Cost.. La Corte di appello, errando, avrebbe ritenuto provato il valore delle opere di ristrutturazione sulla base degli esiti della consulenza estimativa espletata nel processo esecutivo e prodotta, in primo grado, dalla banca solo in data 3 aprile 2018, oltre il secondo termine di cui al cit. art. 183, comma 6, che era scaduto il 28 luglio 2017, in un momento che risultava posteriore anche alla prima udienza





successiva alla proposizione dell'eccezione di nullità ex art. 38, comma 2, t.u.b. sollevata dagli oppositori nella memoria depositata in data 2 agosto 2017.

Secondo motivo: nullità della sentenza per violazione degli artt. 99 e 112 c.p.c., nel combinato disposto con l'art. 2907 c.c.. Ci si duole che la Corte di Venezia abbia respinto il gravame proposto, andando oltre le richieste ed eccezioni delle parti ed introducendo nuovi elementi di fatto nell'ambito delle questioni sottoposte al suo esame.

Terzo motivo: violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., in combinato disposto con l'art. 2697 c.c. e con l'art. 24 Cost.. Si nega che i mutui *de quibus* fossero stati chiesti per trasformare l'immobile di Povegliano in una struttura con destinazione turistico-ricettiva, essendo questa necessità sorta solo dopo. Sarebbe risultato incontestato che il primo mutuo di euro 1.500.000,00 era stato chiesto e concesso per finanziare la ristrutturazione di un immobile da adibire a sede di un'associazione *no profit*.

Quarto motivo: violazione e falsa applicazione dell'art. 38 t.u.b. dell'art. 1418 c.c., della delib. CICR del 22 aprile 1995, delle Istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia e della dir. 2000/12/CE, in combinato disposto con l'art. 2697 c.c.. Si censura la sentenza impugnata in quanto il valore rilevante ai fini dell'apprezzamento della violazione del limite di finanziabilità ex art. 38 t.u.b. doveva essere individuato nel «valore cauzionale effettivo dell'immobile, inteso come netto realizzo in sede di asta giudiziaria», e cioè nell'importo che si poteva ragionevolmente ricavare dalla vendita forzata del bene all'esito di una procedura esecutiva, al netto di alcune riduzioni.

Quinto motivo: nullità della sentenza per violazione degli artt. 99 e 112 c.p.c., in combinato disposto con l'art. 1424 c.c. Viene rilevato che in base a quest'ultima norma la conversione del contratto nullo richiede che l'atto contenga i requisiti di sostanza e di forma, compresa la manifestazione di volontà delle parti, di un negozio diverso:





elemento, quest'ultimo, che, nella specie, non solo non sussisteva, ma non era stato nemmeno tempestivamente dedotto.

Sesto motivo: nullità della sentenza per violazione degli artt. 111 cost., 132, comma 2, n. 4, c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., per contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili. Si lamenta che, da un lato, la Corte di appello abbia respinto l'eccezione di nullità dei mutui per violazione dei limiti di finanziabilità ex art. 38 t.u.b. e, dall'altro, abbia accolto l'istanza di conversione dei medesimi in mutui ipotecari ordinari, istanza che presuppone, appunto, la nullità dei mutui.

Settimo motivo: violazione e falsa applicazione dell'art. 1424 c.c., in combinato disposto con l'art. 112 c.p.c.. La sentenza è qui censurata per avere la Corte di merito erroneamente ritenuto tempestiva l'istanza di conversione dei mutui, sebbene proposta dalla banca solo all'udienza del 9 maggio 2019.

Ottavo motivo: violazione e falsa applicazione degli artt. 1375, 1418 e 1424 c.c., 474 e 479 c.p.c., in combinato disposto con gli artt. 38 e 39 t.u.b., per erronea applicazione della disciplina del credito fondiario e dei principi di buona fede e correttezza nei rapporti contrattuali. La Corte di merito avrebbe violato le norme sopraindicate, ed in particolare l'art. 1424 c.c., avendo operato la conversione dei mutui in modo automatico, senza considerare né l'intento pratico oggettivo, né gli effettivi intendimenti delle parti del contratto nullo; la detta Corte non avrebbe neanche appurato se il credito fosse stato o meno erogato nella consapevolezza del valore dell'immobile rispetto alla soglia di finanziabilità e se il conseguimento dei peculiari «vantaggi fondiari» avesse costituito la ragione unica o determinante dell'operazione. Conseguentemente, l'esecuzione immobiliare avviata sulla base dei mutui nulli avrebbe dovuto «arrestarsi al venir meno dei titoli esecutivi».

Nono motivo: violazione e falsa applicazione, degli artt. 1418 e 2875 c.c., in combinato disposto con l'art. 38 t.u.b.. assumono i





ricorrenti: «[N]on potendosi operare, per le ragioni innanzi dette, alcuna conversione dei mutui, non solo vengono meno *ex tunc* i titoli esecutivi sulla base dei quali è stata iscritta ipoteca e avviata l'esecuzione preannunziata con gli atti di precetto opposti, ma anche l'obbligazione di pagamento degli interessi, dal momento che la nullità dei mutui comporta che i prestiti sono da intendersi gratuiti e i mutuatari devono rimborsare la banca del solo capitale ricevuto».

Non integra un vero e proprio mezzo di censura quello che viene rubricato come decimo motivo, in cui si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 91, 92, 132, comma 2, n. 4, c.p.c., 118, comma 2, disp. att. c.p.c. I ricorrenti si limitano infatti ad affermare che l'auspicato accoglimento dei precedenti motivi di ricorso determina «la necessità di riformare la sentenza impugnata anche in punto di spese di lite».

3. — Il rigetto del ricorso si impone per una ragione di diritto assorbente: il dedotto superamento del limite di finanziabilità non avrebbe potuto comunque determinare la lamentata nullità dei contratti di mutuo di cui qui si discorre.

Come è stato chiarito dalle Sezioni Unite di questa Corte, il limite di finanziabilità ex art. 38, comma 2, t.u.b. non costituisce un elemento essenziale del contenuto del contratto, non essendo la predetta norma determinativa del contenuto medesimo, né posta a presidio della validità del negozio, bensì un elemento meramente specificativo o integrativo dell'oggetto contrattuale, fissato dall'Autorità di vigilanza sul sistema bancario nell'ambito della c.d. «vigilanza prudenziale», in forza di una norma di natura non imperativa, la cui violazione è, dunque, insuscettibile di determinare la nullità del contratto (Cass. Sez. U. 16 novembre 2022, n. 33719; in senso conforme: Cass. 20 marzo 2023, n. 7949; Cass. 8 marzo 2023, n. 6907).

Ove pure alcuno dei motivi di ricorso si rivelasse fondato, l'impugnazione andrebbe respinta in quanto non sono suscettibili di





cassazione le pronunce che, ancorché erroneamente motivate, presentano un dispositivo conforme al diritto (art. 384, comma 4, c.p.c.). Come è noto, affinché la Corte di cassazione possa procedere alla correzione della motivazione della sentenza impugnata, ai sensi dell'art. 384, ultimo comma, c.p.c., è necessario che la sostituzione della motivazione sia solo in diritto e non comporti indagini o valutazioni di fatto, e che essa non importi inoltre violazione del principio dispositivo, ossia non pronunci su eccezioni non sollevate dalle parti e non rilevabili d'ufficio (Cass. 6 settembre 2017, n. 20806; Cass. 25 ottobre 2013, n. 24165; Cass. 18 marzo 2005, n. 5954). Nulla si oppone, dunque, a valorizzare, nella fattispecie in esame, il principio di diritto enunciato da Cass. Sez. U. 16 novembre 2022, n. 33719. Infatti, la questione relativa alla validità del mutuo che ecceda il limite di finanziabilità e di mero diritto ed è inoltre rilevabile d'ufficio, non integrando, per certo, un'eccezione in senso stretto (figura, questa, cui appartengono, come è ben noto, le eccezioni che la legge espressamente riserva al potere di rilevazione alla parte o quelle in cui il fatto integratore dell'eccezione corrisponda all'esercizio di un diritto potestativo azionabile in giudizio da parte del titolare: per tutte, Cass. 30 giugno 2015, n. 13335 e Cass. 5 agosto 2013, n. 18602).

Nella propria memoria i ricorrenti hanno sostenuto che si sarebbe formato il giudicato sul principio per cui il mancato rispetto del limite di finanziabilità determina la nullità del contratto. Il giudicato non si forma però su principi giuridici astratti: come insegna questa S.C. esso investe le statuizioni suscettibili di acquisire autonoma efficacia decisoria nell'ambito della controversia (Cass. 14 dicembre 2024, n. 32563; Cass. 19 ottobre 2022, n. 30728; Cass. 17 aprile 2019, n. 10760); tale è la validità del contratto di mutuo, che i ricorrenti hanno contrastato con l'odierna impugnazione: ed è proprio in ragione della detta impugnazione che essi non possono opporre il formarsi di un giudicato interno sul tema della validità del contratto.





4. — Pare conforme a giustizia la compensazione integrale delle spese del giudizio di legittimità, giacché l'impugnazione è definita sulla scorta di una giurisprudenza che ha trovato espressione in epoca successiva alla proposizione del ricorso per cassazione.

P.Q.M.

La Corte

rigetta il ricorso; compensa le spese di giudizio; ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello stabilito per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 1^a Sezione Civile, in data 30 gennaio 2026.

Il Presidente

Enrico Scoditti

