Civile Ord. Sez. 1 Num. 25532 Anno 2026
Presidente: PAZZI ALBERTO
Relatore: CROLLA COSMO
Data pubblicazione: 18/09/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. [redacted] R.G. proposto da

[redacted] mandataria di [redacted] rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted] unitamente all'avvocato [redacted]

-ricorrente-

contro

[redacted] in persona dal curatore, rappresentato e difeso dall'avvocato [redacted] unitamente all'avvocato [redacted]

-controricorrente-

avverso il decreto del Tribunale di Padova n. [redacted] depositato il 22/6/2022;

letta la requisitoria scritta del sostituto procuratore generale dr.ssa Paola Filippi che ha concluso per l'accoglimento del secondo motivo;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 9/9/2026 dal Consigliere Cosmo Crolla.

FATTI DI CAUSA

1. Il Tribunale di Padova, con l'impugnato decreto, rigettava l'opposizione, proposta da [redacted] mandataria di [redacted] al decreto di esecutività dello stato passivo del [redacted], che aveva, per quanto di interesse in questa sede, ammesso il credito dell'istituto di credito di € 11.027.208,58, derivante da un contratto di mutuo fondiario stipulato con l'allora [redacted] dante causa della ricorrente, garantito da ipoteca, di originari € 10.000.000, in via chirografaria, anziché in via privilegiata come richiesto dall'istituto di credito, sul presupposto della nullità del contratto di finanziamento per superamento del limite di finanziabilità previsto dall'art. 38 d.lvo 385/1993 (di seguito denominato per brevità "TUB").

1.1 Il Tribunale patavino confermava che il mutuo, per quanto accertato, secondo i parametri del "valore cauzionale" anziché quelli di mercato, dalla CTU disposta nel giudizio di opposizione, superava ampiamente il limite massimo di finanziabilità di cui all'art. 38, comma 2, TUB e che per tale motivo era affetto da nullità.

1.2 Opinava che non fosse possibile accogliere la domanda di conversione del mutuo fondiario in mutuo ipotecario, in quanto nessun elemento probatorio era stato offerto al fine di valutare se il conseguimento dei "vantaggi fondiari" fosse stata la ragione unica o determinante della stipulazione del mutuo fondiario, né, in relazione allo specifico finanziamento, vi erano ragioni per ritenere che le parti avrebbero comunque sottoscritto il contratto di mutuo laddove non avessero potuto fruire dei benefici correlati al carattere fondiario del mutuo.

2. [redacted], nella spiegata qualità, ha proposto ricorso per la cassazione del decreto affidato a quattro motivi, il Fallimento ha svolto difese con controricorso ed ha depositato memoria ex art.380-bis.1 c.p.c..

Il Pubblico Ministero ha depositato requisitoria scritta.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. I motivi del ricorso possono così essere riassunti:

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

primo motivo: «Nullità del procedimento, in relazione all'art. 360, comma 1 n. 4, c.p.c. per violazione del giudicato interno e delle norme di cui agli artt. 2909 c.c., 113 c.p.c., 324 c.p.c., 96, 98 e 99 l.fall., per aver il Tribunale di Padova confermato la nullità del contratto di mutuo fondiario ed aver escluso l'ipoteca a fronte dell'ammissione al passivo in via chirografaria – comprensiva di interessi contrattuali - con valore di giudicato endofallimentare; vizio di motivazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., per violazione degli artt. 132, n. 4 c.p.c., 99, comma 11, l.fall, 113, 115 e 116 c.p.c., per aver il giudice omesso del tutto di valutare e motivare la compatibilità tra la dichiarata nullità del mutuo e l'ammissione al passivo in via chirografaria comprensiva di interessi contrattuali»;

secondo motivo: «Violazione e falsa applicazione, in relazione all'art. 360 comma 1, n. 3, c.p.c., degli artt. 38 e 117, comma 8, d. lgs. n. 1/9/1993 n. 385 (T.U.B.) nonché della Delibera CICR 22/4/1995, dell'aggiornamento della Banca d'Italia del 26/6/1995 alla sua circolare n. 4 del 29/3/1988 in G.U. n. 155 del 05/07/1995, dell'art. 1418 c.c. e dell'art. 1419 c.c., per aver il Tribunale di Padova ritenuto nullo il contratto di mutuo per violazione dell'art. 38 T.U.B.». Si sostiene che, come affermato da un orientamento giurisprudenziale, mentre disposizioni di cui all'art. 117 T.U.B. sono fonte di nullità relativa in quanto mirano a proteggere il contraente più debole, il limite di cui all'art. 38 TUB è, invece, posto a presidio del sistema bancario al fine di evitare che un istituto di credito assuma esposizioni eccessive senza adeguate garanzie, con ciò integrando una norma di buona condotta la cui violazione può essere solo fonte di responsabilità; le conseguenze della nullità del mutuo, degradando la pretesa della banca a mero credito chirografario fondato sulla generica ripetizione dell'indebito oggettivo ai sensi dell'art. 2033 c.c., condurrebbe al paradossale risultato di pregiudicare proprio quel valore della stabilità patrimoniale della banca che la norma intende proteggere;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

terzo motivo: «violazione e falsa applicazione, in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3, c.p.c., dell'art. 38 TUB nonché delle Istruzioni di Vigilanza per le Banche di cui alla Circolare n. 229 del 21/4/1999 (Titolo V, Capitolo I, Sez. II) della Banca d'Italia e della Delibera CICR 22/4/1995, per aver il Tribunale di Padova accertato il superamento del limite di finanziabilità facendo esclusivo riferimento al valore del compendio immobiliare e non anche del costo delle opere da eseguirsi; violazione e falsa applicazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., dell'art. 2697 c.c. e dell'art. 115 c.p.c., per aver il Tribunale di Padova ritenuto provato il superamento del limite di finanziabilità»;

quarto motivo: «violazione e falsa applicazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. degli artt. 1424, 2727, 2729, 1362, 1363, 1364, 1366 e 1367 c.c., 115 e 116 c.p.c., per aver il Tribunale di Padova escluso la conversione del contratto; vizio di motivazione per omesso esame circa fatti decisivi per il giudizio che sono stati oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., per violazione degli artt. 115, 113 e 116 c.p.c., 99, comma 11, L.F. e 132, n. 4, c.p.c., per aver il Tribunale di Padova trascurato circostanze idonee, se prese in considerazione, a condurre alla conversione del contratto».

2 Ragioni di economia processuale consigliano di esaminare prioritariamente il secondo motivo, che merita accoglimento.

2.1 La questione del superamento della soglia di finanziabilità ha trovato diverse soluzioni, nel corso del tempo, da parte della giurisprudenza di legittimità.

2.2 L'orientamento più risalente, secondo il quale tale superamento sarebbe restato irrilevante ai fini della validità del contratto, non rientrando nell'ambito delle nullità testuali previste dell'art. 117, comma 8, d.lgs. n. 385/1993 (Cass. n. 26672/2013; Cass. n. 22446/2015), era stato superato dalla giurisprudenza successiva (Cass. n. 17352/2017), che aveva riconosciuto, alla prescrizione del limite di finanziabilità, il rango di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

norma imperativa, di per sé idonea a conformare il contratto di mutuo fondiario.

2.3 Secondo tale nuovo indirizzo, inaugurato, appunto, nel 2017, pur dovendosi affermare la non riconducibilità della suddetta violazione alla nullità testuale prefigurata dall'art. 117 TUB, il rispetto del limite di finanziabilità rappresentava un elemento essenziale del contenuto del contratto e, quindi, un limite inderogabile all'autonomia privata, in ragione della natura pubblica dell'interesse tutelato, con conseguente nullità del contratto stesso in caso di violazione, salva la possibilità di conversione del contratto in ordinario mutuo ipotecario, su istanza della banca nel primo momento utile successivo alla rilevazione della nullità, ove ne fossero sussistiti i presupposti.

2.4. Talune successive decisioni (cfr. Cass. 17439/2019 e 7509/2022) non hanno condiviso la tesi della nullità del contratto per violazione di norma imperativa, in virtù di argomenti che palesavano l'inadeguatezza delle conseguenze atte a scaturire sul piano della stabilità del sistema bancario; secondo questo ultimo orientamento il superamento del limite di finanziabilità darebbe luogo alla riqualificazione giudiziale del contratto di mutuo fondiario in mutuo ordinario ipotecario e, di conseguenza, alla disapplicazione del corpus normativo specificamente collegato al rispetto della soglia, e cioè della disciplina di privilegio contenuta negli artt. 38 e ss. del d.lgs. n. 385/1993, in primo luogo della norma (art. 41) che esenta il creditore fondiario dall'obbligo di previa notifica del titolo esecutivo.

2.5 La quaestio iuris delle conseguenze del superamento della soglia di finanziabilità di cui all'art. 38, comma 2, d.lvo. n. 385/1993 è stata rimessa alle Sezioni Unite di questa Corte, come questione di massima di particolare importanza. Le Sezioni Unite, con sentenza 16/11/2022, n. 33719, pur premettendo che la mancanza di una espressa sanzione di nullità del contratto per superamento della predetta soglia, non riscontrabile tra le nullità testuali di cui all'articolo 117, comma 8, d.lvo. n.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

385/1993, non escluderebbe, in astratto, la possibilità che sussista una nullità virtuale del contratto medesimo per violazione di norme imperative, hanno tuttavia escluso, in concreto, che l'art. 38, comma 2, del predetto decreto legislativo integri una norma imperativa a presidio della validità del contratto. Esso, invece, quale regola 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», costituirebbe piuttosto un elemento meramente specificativo o integrativo dell'oggetto del contratto e, dunque, in altri termini, una norma dispositiva, derogabile dalle parti senza conseguenze sul sinallagma contrattuale. In tal modo neutralizzata la premessa posta a fondamento di entrambi i precedenti orientamenti, le Sezioni Unite hanno superato tanto la teoria della nullità quanto quella della riqualificazione.

Sotto il primo profilo, la negazione del carattere imperativo della norma ha consentito di escludere che il limite di finanziabilità da essa previsto costituisca un elemento essenziale del contenuto del contratto e, conseguentemente, di ritenere che il suo superamento non sia suscettibile di determinare la nullità del contratto medesimo; nullità che, travolgendo anche la connessa garanzia ipotecaria, 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.

Sotto il secondo profilo, pur convenendo sull'astratta appartenenza del mutuo fondiario al genus tipologico del mutuo ordinario, il massimo consesso di questa Corte ha ritenuto che, una volta esclusa la nullità, il contratto, in quanto valido, deve produrre gli effetti preveduti e voluti dalle parti, per modo che non è consentito all'interprete intervenire (d'ufficio) sugli effetti legali del contratto per neutralizzarli, facendo applicazione di un diverso modello negoziale (mutuo ordinario) non voluto dagli stipulanti, ancorché appartenente allo stesso genus negoziale.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Diritto del Risparmio

Pertanto, qualora la volontà dei contraenti – incontestata o comunque accertata dal giudice a seguito di contestazione – sia stata 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; contestazione, che, anzi, implicitamente postula proprio la corretta qualificazione del contratto in termini di mutuo fondiario (Cass, Sez. Un., n. 33719/2022, cit.).

Il principio affermato è il seguente «in tema di mutuo fondiario, il limite di finanziabilità ex art. 38, comma 2, del d.lgs. n. 385 del 1993, 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 (nella specie, del mutuo ormai erogato cui dovrebbe conseguire anche il venir meno della connessa garanzia ipotecaria), che potrebbe condurre al pregiudizio proprio di quell'interesse alla stabilità patrimoniale della banca e al contenimento dei rischi nella concessione del credito che la disposizione mira a proteggere».

2.6 Non vi sono ragioni che giustificano lo scostamento da tale orientamento confermato da numerose successive pronunce di questa Corte (cfr. tra le tante Cass. n. 7949/2023).

2.7 Nel caso di specie non è controverso che le parti abbiano voluto stipulare un finanziamento corrispondente al modello legale del mutuo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

fondiario; ciò si desume proprio dalla contestazione da parte del Fallimento della validità del negozio sotto il profilo del superamento del limite di finanziabilità cui all'art. 38, comma 2, d.lgs. n. 385/1993.

In applicazione dell'insegnamento impartito dalle Sezioni Unite deve dunque escludersi che l'eccedenza della soglia di finanziabilità, anche se concretamente sussistente, sia idonea ad incidere sulla validità del negozio, così come deve escludersi la possibilità di una sua riqualificazione in termini di ordinario mutuo ipotecario.

3. Gli altri motivi rimangono assorbiti.

4. In conclusione, l'impugnato decreto deve essere cassato in accoglimento del secondo motivo di ricorso, con rinvio della causa al Tribunale di Padova in diversa composizione per un nuovo esame secondo i principi sopra indicati e per la regolamentazione delle spese del presente procedimento.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo, dichiara assorbiti tutti gli altri motivi, cassa l'impugnato decreto in relazione al motivo accolto e rinvia la causa al Tribunale di Padova, in diversa composizione, cui demanda anche la regolamentazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 9/9/2026.

Il Presidente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale