

Civile 19 Aprile 2021

# Mutuo di scopo e mutuo fondiario: la Cassazione ribadisce le differenze

di Antonino La Lumia\*

◀ Stampa

## In breve

**Commento alla sentenza della Cassazione, Sezioni Terza Civile, 14 aprile 2021, n. 9838**

Il mutuo di scopo ha caratteristiche funzionali - diremmo: strutturali - che segnano una differenza netta rispetto al mutuo fondiario, con tutte le conseguenze giuridiche nei rapporti tra le parti: la Terza Sezione Civile della Cassazione, con la recentissima **sentenza n. 9838 del 14 aprile 2021**, si esprime nuovamente sul contenuto dei due contratti e mette i paletti della disciplina, allineandosi alle pronunce più recenti in materia.

Nella fattispecie, assai comune nella prassi dei rapporti bancari, i ricorrenti avevano agito per ottenere la dichiarazione di nullità o estinzione di due fideiussioni da loro prestate a garanzia di due mutui erogati in favore di una società: in tal senso, deducevano che detti mutui - *formalmente qualificati come fondiari* - fossero in realtà mutui di scopo, diretti a finanziare opere edili della società (il primo per l'acquisto di un terreno, il secondo per la costruzione di immobili).

La tesi del ricorso puntava alla nullità contrattuale, dal momento che le somme erogate erano state destinate a finalità estranee allo scopo: diretta conseguenza doveva essere, quindi, la nullità delle fideiussioni prestate.

In via subordinata, i ricorrenti chiedevano - in prima battuta - che fosse dichiarata la nullità, atteso che i mutui pregiudicavano il diritto di rivalsa dei fideiussori, che avevano rilasciato la garanzia personale in vista dello scopo edilizio, poi non realizzato, e comunque che fosse accertato che i garanti non fossero tenuti alla prestazione ex art. 1460 c.c., poiché la Banca aveva omesso di vigilare sulla società mutuataria, violando i principi di buona fede e diligenza nell'esecuzione del contratto.

Sia il Tribunale, sia la Corte di Appello avevano rigettato le domande dei fideiussori, affermando che i mutui fondiari non avessero, nel caso, natura di mutui di scopo, che non vi fosse stata alcuna violazione dei canoni di buona fede contrattuale (non essendovi comunque stato alcuno sviamento dalla finalità dei finanziamenti) e che, infine, le fideiussioni fossero pienamente valide ed efficaci, dovendosi qualificare come garanzie autonome a prima richiesta.

È interessante notare come i giudici di merito avessero interpretato i contratti in termini di mutui fondiari, evitando di soffermarsi esclusivamente sul senso letterale delle parole, ma effettuando un'indagine sulla causa concreta: in particolare, l'analisi aveva riguardato il contenuto dei due negozi e degli effetti risolutivi, sulla base di canoni ermeneutici tipici dell'interpretazione dei contratti.

In questo senso, è doverosa un'interpretazione sistematica, per la quale rileva il contenuto complessivo del regolamento contrattuale, come previsto dall'art. 1363 c.c., tenendo conto dell'economia e degli interessi perseguiti dalle parti (cfr. **Cass., SS.UU., 8 marzo 2019, n. 6882**).

Nella sentenza in commento, la Cassazione aderisce convintamente a questa posizione, rimettendo ordine - in modo chiaro e logicamente condivisibile - tra le varie argomentazioni.

Il principio essenziale che si desume attiene, come detto, alla differenza tra i due contratti:

- "il mutuo fondiario non è un mutuo di scopo, non essendo strutturalmente previsto, per la sua validità, che la somma erogata dall'istituto mutuante debba essere destinata a una specifica finalità che il mutuatario sia tenuto a perseguire; né l'istituto mutuante è abilitato a controllare l'utilizzazione che viene fatta della somma erogata, risultando piuttosto connotato, quel mutuo, dalla possibilità di prestazione da parte del proprietario di immobili (rustici o urbani) di una garanzia ipotecaria (cfr. Cass. n. 9511/07; Cass. n. 4792/12)";

- "Invece, il mutuo di scopo convenzionale è un contratto consensuale parzialmente diverso dal mutuo ex art. 1813 c.c. (v. Cass. n. 25180/07), data la sua diversa funzione, e il requisito per tale sua classificazione è l'esistenza di un interesse (anche) del mutuante, e non solo del mutuatario, alla destinazione delle somme (v. per il credito agevolato, Cass. n. 1369/16)".

I giudici si soffermano sui **caratteri specifici del mutuo di scopo** proprio al fine di marcarne la **differenza sostanziale rispetto a quello fondiario**.

Richiamando una serie di precedenti di legittimità, la Suprema Corte mette in luce come il mutuo di scopo sia preordinato alla realizzazione di una finalità convenzionale necessaria, tale da contrassegnare la funzione consistente nel procurare al mutuatario i mezzi economici destinati a un'utilizzazione vincolata (cfr. [Cass., sez. I, 21 dicembre 1990, n. 12123](#)): la diversità, rispetto allo schema tipico del contratto di mutuo, è evidente, dal momento che chi riceve le somme si obbliga non soltanto a restituire e a corrispondere gli interessi, ma anche a realizzare lo scopo previsto con l'attuazione in concreto dell'attività programmata.

Non solo. Dal punto di vista funzionale, infatti, nel rapporto sinallagmatico tra le parti assume rilievo fondamentale anche quest'ultima prestazione (i.e. il rispetto dello scopo), in termini di corrispettivo dell'ottenimento della somma erogata (v. [Cass. n. 5805/94](#); [Cass. n. 7116/98](#)): in sostanza, considerato che la disponibilità finanziaria è concessa al mutuatario in relazione alla sua utilizzazione esclusiva per lo scopo convenuto, è rigidamente esclusa ogni diversa volontaria destinazione delle somme, compresa quella dell'estinzione di pregresse passività del debitore.

Sul tema è stata confermata la precedente posizione, recentemente assunta in altra pronuncia:

*"Il mutuo di scopo risponde alla funzione di procurare al mutuatario i mezzi economici destinati al raggiungimento di una determinata finalità, comune al finanziatore, la quale, integrando la struttura del negozio, ne amplia la causa rispetto alla sua normale consistenza, sia in relazione al profilo strutturale, perché il mutuatario non si obbliga solo a restituire la somma mutuata e a corrispondere gli interessi, ma anche a realizzare lo scopo concordato, mediante l'attuazione in concreto del programma negoziale, sia in relazione al profilo funzionale, perché nel sinallagma assume rilievo essenziale proprio l'impegno del mutuatario a realizzare la prestazione attuativa.*

*La destinazione delle somme mutate alla finalità programmata assurge pertanto a componente imprescindibile del regolamento di interessi concordato, incidendo sulla causa del contratto fino a coinvolgere direttamente l'interesse dell'istituto finanziatore, ed è perciò l'impegno del mutuatario a realizzare tale destinazione che assume rilevanza corrispettiva, non essendo invece indispensabile che il richiamato interesse del finanziatore sia bilanciato in termini sinallagmatici, oltre che con la corresponsione della somma mutuata, anche mediante il riconoscimento di un tasso di interesse agevolato al mutuatario" (Cass., sezione II civile, 29 settembre 2020, n. 20552, in [Guida al Diritto, 2020, 46, pg. 60](#)).*

Sulla scorta di tali considerazioni, la Cassazione ha ritenuto che - nel caso di specie - non vi fossero elementi tali da far qualificare il contratto come mutuo di scopo e non come semplice mutuo fondiario.

In particolare, i giudici hanno tenuto a precisare che, ogniqualvolta si deduce l'esistenza di un mutuo di scopo convenzionale, "è pur sempre necessario che la clausola di destinazione della somma mutuata, incidendo sulla causa del contratto, finisca per coinvolgere direttamente anche l'interesse dell'istituto finanziatore; nel senso che, qualora - invece - venga prevista nel contratto di

*finanziamento una destinazione delle somme erogate nell'interesse del mutuatario, si realizzerebbe una mera esteriorizzazione dei motivi del negozio, di per sé non comportante una modifica del tipo contrattuale; in tale eventualità, pertanto, non si potrebbe parlare di mutuo di scopo (sebbene uno scopo, in senso lato, vi sia ovviamente per il sovvenuto), poiché la mera indicazione dei motivi, non accompagnata da un programma contrattuale teso alla loro realizzazione, non è di per sé idonea a modificare il tipo negoziale".*

Per questo motivo, i contratti oggetto del giudizio non potevano essere qualificati in termini di mutui di scopo: in entrambi i contratti, infatti, il giudice di merito - pur avendo rinvenuto un'indicazione della destinazione delle somme da parte del mutuatario - non inteso detta indicazione come fosse uno speculare impegno a perseguire la finalità nell'interesse della banca, né un diritto di quest'ultima a interloquire sull'andamento dei lavori di costruzione, effettuando un'attività di vigilanza.

Era, invece, preponderante (ed è questo il punto centrale) l'interesse della Banca finanziatrice, garantita da ipoteca, a mantenere una proporzione tra il finanziamento e l'ipoteca iscritta: dunque, non un mutuo di scopo, ma un ordinario mutuo fondiario.

-----  
\*A cura dell'avv. Antonino La Lumia (Founding Partner di Lexalent)

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati