

Norme & Tributi



**NT+FISCO**  
**COME FARE PER/ Dichiarazioni doganali, nuove modi per pagare**  
Nuove funzionalità per la prenotazione e la conseguente generazione del

pagamento spontaneo delle dichiarazioni doganali annotate sul conto di debito.  
[ntplusfisco.ilsole24ore.com/schede](http://ntplusfisco.ilsole24ore.com/schede)

# Valido il mutuo fondiario anche se supera l'80%

## Cassazione

Esclusa la nullità e la riqualificazione come mutuo «ordinario»

Il giudice non può alterare la qualificazione conferita dalle parti a un contratto

### Angelo Busani

Non è nullo né riqualificabile come mutuo «ordinario», ma è un perfetto mutuo «fondiario», quello stipulato tra la banca e il cliente seppur superando il limite massimo finanziabile (cioè l'80 per cento del valore dell'immobile concesso in ipoteca) stabilito dall'articolo 38 del Dlgs 385/1993 in combinazione con la delibera Cicr del 22 aprile 1995.

È questa la decisione delle Sezioni Unite della Cassazione nella sentenza n. 33719 del 16 novembre 2022, con la quale si fa piazza pulita di tutta la giurisprudenza di legittimità precedente:

- sia di quella emanata fino al 2017 (sentenze 26672/2013, 27380/2013, 22446/2015 313164/2016), secondo cui, nel caso di finanziamento eccessivo, il mutuo fondiario non poteva essere qualificato in termini di nullità per violazione di norma imperativa, in quanto il limite è imposto come regola di «buona condotta» bancaria, il cui mancato rispetto rileva esclusivamente a livello di sanzioni applicabili a seguito di controlli effettuati dalla Banca d'Italia;

- sia di quella emanata posteriormente (sentenze 17352/2017, 19016/2017, 6586 e altre del 2018 e 10788/2022), secondo cui il mutuo fondiario di importo eccessivo doveva considerarsi bensì nullo per violazione di norma imperativa, ma al contempo lo si doveva ritenere «convertito» in un valido mutuo ordinario.

Conseguenza della giurisprudenza formatasi dal 2017 era che il mutuo perdeva le caratteristiche fondiarie (ad esempio, la «consolidazione» dell'ipoteca in dieci giorni, la non revocabilità dei pagamenti effettuati dal debitore poi fallito ecc.) ma la banca pur sempre manteneva la garanzia ipotecaria, in quanto essa, per effetto del predetto meccanismo di conversione, non veniva meno a causa della nullità del contratto.

Le Sezioni Unite, dunque, non solo «salvano» il contratto di mutuo, ritenendo che la violazione del limite di finanziabilità non rappresenti un contrasto con una norma imperativa (per la ragione che essa è preordinata solamente alla specificazione dell'oggetto del contratto) e, quindi, non

concreti una causa di nullità del contratto, ma anche addirittura salvano la caratteristica fondiaria del mutuo, con tutti i benefici applicativi che ne conseguono. A questa conclusione la Cassazione giunge con un ragionamento invero un po' complicato.

Si parte dal rilievo che le parti contraenti del mutuo hanno inteso in effetti stipulare un mutuo dotato delle caratteristiche del mutuo fondiario e che poi esse confliggono sulla sua validità (sostenuta dalla banca mutuante) o invalidità (sostenuta dal mutuatario). A fronte di questa considerazione, viene affermato dalla Cassazione che il giudice non può alterare la qualificazione conferita dalle parti a un contratto, a meno che il contratto sia invalido (e, quindi, si discuta in giudizio della sua convertibilità in un contratto valido; ma, come detto, in questo caso la nullità è da escludere) oppure a meno che tale qualificazione sia essa stessa oggetto di contestazione in giudizio.

A quest'ultimo riguardo, la Cassazione afferma che, quando si tratta di effettuare la riqualificazione di un contratto, occorre procedere in termini rigorosamente obiettivi al fine di ricostruire quale fosse la comune intenzione delle parti contraenti.

Ebbene, se tale comune intenzione (addotta dalle parti stesse o accertata da un giudice) sia appunto quella di stipulare un contratto di mutuo fondiario, il giudice non può oltrepassarla e riqualificare il contratto sottoposto al suo esame affinché esso produca gli effetti di un diverso contratto, come, nel caso specifico accadrebbe, se un contratto di mutuo fondiario fosse riconfigurato come mutuo ordinario.

### GLI INDIRIZZI SUPERATI

#### Fino al 2017

Il mancato rispetto del limite rileva solo a livello di sanzioni applicabili dopo i controlli di Bankitalia

#### Dopo il 2017

Il mancato rispetto del limite rende nullo il mutuo che va convertito in mutuo ordinario

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Its: l'intesa ministero regioni sblocca 500 milioni

### Pnrr

Soddisfatto il ministro dell'Istruzione e del merito Giuseppe Valditara

Accordo Istruzione-regioni sulla ripartizione dei primi 500 milioni Pnrr (in tutto 1,5 miliardi) destinati al potenziamento dei laboratori degli Its Academy.

Il riparto delle risorse destinerà 450 milioni agli istituti esistenti, dei quali il 60% destinato agli Its del Centro-Nord e il 40% agli Its del Sud.

I criteri di riparto si baseranno sulla valorizzazione del numero di iscritti ai percorsi Its per il 60% e sull'assegnazione di una quota fissa del 40%. I rimanenti 50 milioni saranno accantonati per le nuove Fondazioni, con la clausola che qualora i corsi non venissero attivati entro il 2023, i fondi verranno restituiti e spalmati su tutte le Regioni.

Soddisfatti il ministro dell'Istruzione e del merito, Giuseppe Valditara, e l'assessore del Lazio, Claudio Di Bernardino. «Bene lo sblocco di queste risorse - ha chiosato Gianni Brugnoli (Confindustria) -. C'è il riconoscimento delle Fondazioni che hanno lavorato bene per gli studenti. Dobbiamo puntare sempre sulla qualità dei corsi e dell'insegnamento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Giudici tributari, sparsi in tutti i 100 passi dalle altre giurisdizioni

### Il bando

Leone (Cpgt): possibili «tentennamenti» da parte dei magistrati

### Ivan Cimmarusti

ROMA

Mancano 70 giudici nelle nuove Corti di giustizia tributarie di primo grado e 30 in quelle di secondo grado. Le maggiori carenze in entrambi i gradi si registrano in Campania, con 25 posti vacanti, nel Lazio, con 15, mentre in Puglia e Calabria ne mancano, rispettivamente, 13 e 12.

Con la relazione sulle sedi giudiziarie tributarie vacanti, approvata il 15 novembre scorso dal Cpgt e anticipata nei giorni scorsi dal Sole24Ore, si apre la seconda fase del riassetto della giustizia fiscale: l'interpolo per cento giudici di altre giurisdizioni che nelle intenzioni di questa riforma andranno a integrare l'organico.

Il bando è stato varato ieri mattina dal Consiglio di presidenza (relatrice la consigliera Maria De Cono) e va ad attuare l'articolo 1, comma 4, della legge di riforma della giustizia e del processo tributario, la 130 del 2022.

La norma prevede che «i magistrati ordinari, amministrativi, contabili o militari, non collocati in quiescenza, presenti alla data di entrata in vigore della legge nel ruolo unico di cui all'articolo 4, comma 39-bis, della legge 183/2011 e collocati nello stesso ruolo da almeno

cinque anni precedenti tale data, possono optare per il definitivo transito nella giurisdizione tributaria di cui all'articolo 1-bis del Dlgs 545/1992, come introdotto dall'articolo 1, comma 1, del presente articolo. Il transito nella giurisdizione tributaria è consentito ad un massimo di cento magistrati».

Eppure, le cose non sono così semplici. I parametri previsti dalla norma per far accedere i giudici di altre giurisdizioni alla tributaria non sembrano essere proprio allettanti.

Mancano incentivi economici, e anche il limite di età di 60 anni sembra essere una barriera. Senza considerare che i giudici di altre giurisdizioni dovrebbero andare a ricoprire i ruoli soprattutto in primo grado, considerata la copertura di 70 posti registrata.

Non nascono preoccupazioni il presidente del Cpgt Antonio Leone, che al Sole24Ore spiega che «alcuni punti contenuti nella legge potrebbero determinare dei «tentennamenti» da parte dei magistrati interessati a fare domanda di transito».

Per il momento il rischio che il bando vada deserto è solo un timore. Lo lascia capire lo stesso Leone, quando spiega che «ci sono 90 giorni di tempo. È presto per fare previsioni». Tuttavia negli ambienti giudiziari c'è la convinzione che difficilmente ci sarà una folta partecipazione.

Il presidente, però, ha voluto precisare che «il Cpgt, comunque, ha cercato di dare attuazione nel migliore modo possibile, rispettando i tempi strettissimi, a quanto previsto dalla legge di riforma».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DIGITAL  
EVENT

23 Novembre  
ore 16:30

Partecipa: [ilsole24ore.com/obiettivsmartcity](http://ilsole24ore.com/obiettivsmartcity)

# Obiettivo smart city

Il ruolo della tecnologia e dei dati nella sfida per realizzare il paradigma della città intelligente

La trasformazione di un'area urbana in una **smart city** ha l'obiettivo di migliorare ogni aspetto della vita quotidiana dei cittadini e di ottimizzare i processi decisionali della **pubblica amministrazione**. Come? Attraverso una **raccolta intelligente** e una valorizzazione dei Big Data che, sapientemente analizzati, consentono di trasformare dati in informazioni utilizzabili per una fluida **organizzazione cittadina**. Dalla gestione delle infrastrutture a quella dei servizi, dalla pianificazione **predittiva dello sviluppo** urbanistico fino alla **reattività in tempo reale** di fronte a situazioni impreviste o d'emergenza, le frontiere della tecnologia digitale e dell'intelligenza artificiale abilitano oggi nuovi modi di concepire il **management urbano**. C'è chi sta già mettendo in pratica questo modello in modo virtuoso, in Italia e nel mondo, e ha oggi esperienze e nuove consapevolezze da condividere: una **città intelligente** può esistere solo laddove l'intero territorio, e chi lo abita, è a sua volta smart.

IN COLLABORAZIONE CON

