

## Prestito della banca: mutuo fondiario o edilizio?

Inviato da 2014-01-13 16:38:38  
sabato 04 giugno 2016

Se nel mutuo edilizio la somma data in prestito deve essere destinata necessariamente all'acquisto dell'immobile, invece in quello fondiario manca l'obbligo di realizzare una specifica attività e, quindi, non vi è alcun vincolo di scopo. Di questi tempi ottenere un finanziamento dalla banca non è più semplice come un tempo. Le restrizioni al credito, per aziende e per privati, sono segno di un periodo di profonda crisi di liquidità anche per gli stessi istituti di credito. In questo panorama, la legge detta regole ben precise che banca e cliente devono rispettare. Con la conseguenza — non di poco conto — che, in caso di violazione delle norme, il contratto potrebbe essere completamente nullo e il cliente non più tenuto a restituire le somme prese in prestito. In sostanza, tutto si incentra sulla distinzione tra mutuo fondiario [1] da un lato e mutuo edilizio [2] dall'altro. Una distinzione che una recente sentenza della Cassazione [3] ha chiarito. In entrambi i casi, a fronte del prestito di denaro, la banca prende l'ipoteca su un immobile a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione; ma con la seguente importante distinzione. 1 — Il mutuo edilizio è un mutuo di "scopo". In esso le parti sono obbligate a realizzare l'attività programmata che, per legge, deve per forza essere il finanziamento per l'acquisto di un immobile. Se ciò non avviene, il contratto è nullo. Per esempio: si pensi al caso in cui la banca dia a prestito la somma solo per ripianare altre situazioni debitorie e non per acquistare una casa. Ebbene, secondo la Suprema Corte, in tal caso, essendo il contratto nullo, viene anche meno il dovere, per il cliente, di restituire le somme. In buona sostanza: debito annullato! 2 — L'oggetto del mutuo fondiario, invece, è costituito da finanziamenti a medio o lungo termine da parte di banche, garantiti da ipoteca di primo grado su immobili. Esso non costituisce mutuo di scopo e, quindi, la somma prestata non deve necessariamente essere destinata al miglioramento dei fondi sui quali è iscritta ipoteca, né l'istituto di credito deve controllare il concreto utilizzo delle somme concesse a prestito. Esso, pertanto, ben può essere finalizzato a uno scopo diverso e, se questo è costituito dall'utilizzo della somma per sanare debiti pregressi verso la banca, il contratto è comunque valido e la somma deve essere restituita. [1] Art. 38, d.lgs. n. 385/1993. [2] Legge n. 175/1991. [3] Cass. sent. n. 26622/13 del 27.12.2013. **RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**