

DIRITTOdi **LUIGI ALOISIO****Mutuo ipotecario estingue precedente mutuo ipotecario: atto contabile**

Laddove il mutuo ipotecario non crei effettiva disponibilità finanziaria a favore del mutuatario, il ripianamento da parte della banca di un debito del cliente a mezzo di nuovo credito sostanzia un'operazione di natura meramente contabile.

E' venuta all'esame della Corte di Cassazione (Sez. civile sez. III, 8.04.2020, n. 7740) una questione da essa più volte affrontata, ma con caratteristiche diverse. Ed esattamente, quella relativa alla natura, onerosa o gratuita, di operazioni consistenti nell'erogazione di un mutuo ipotecario che si assume **non destinato a creare effettiva disponibilità finanziaria nel mutuatario**, bensì ad **estinguere un preesistente rapporto obbligatorio** con il medesimo mutuante.

La fattispecie negoziale, nel caso in esame, si distingue, rispetto a quelle esaminate in passato dalla giurisprudenza di legittimità, per il fatto di **non aver determinato la trasformazione del credito originario** del mutuante da chirografario in ipotecario. Infatti, il rapporto di mutuo, originariamente intercorrente tra la banca e la società, ed estinto grazie alla stipulazione del nuovo contratto, era già assistito da ipoteca. Da operazione negoziale siffatta va distinta anche quella volta al rifinanziamento del debitore, poiché il ricorso al credito come strumento di ristrutturazione del debito consente di rinegoziare i finanziamenti bancari anche nei riguardi di debiti scaduti. In quest'ultima ipotesi, l'elemento caratteristico del ricorso al credito è che segue effettivamente, poi, l'erogazione di nuova liquidità da parte della banca, funzionale non solo (e non tanto), quindi, all'azzeramento della preesistente esposizione debitoria, ma soprattutto a **rimodulare**, per il tramite di nuove condizioni negoziali (per esempio afferenti il tasso di interesse) o rinnovate tempistiche dei pagamenti, **l'assetto complessivo del debito** nel contesto di una nuova veste giuridico-economica degli anteriori rapporti. Dunque, nel caso di specie, deve rilevarsi che, nel mutuo concluso tra la banca e la società, non si ravvede l'individuazione di **nuove condizioni negoziali** (sotto forma di diversi tassi di interesse o diverse modalità di pagamento) rispetto a quello precedente, ma una semplice dilazione del termine di restituzione della somma mutuata.

Di conseguenza, come già osservato dalla Suprema Corte (sempre con riferimento alla stipulazione di un nuovo contratto di mutuo, assistito da ipoteca, destinato a subentrare ad altro, fonte di un credito restitutorio non garantito da tale " *ius in re aliena* ", ma con affermazione di portata generale), laddove non si ravvisino profili di erogazione di " *nuova* " liquidità, piuttosto che assistersi a spostamenti di danaro, trasferimenti patrimoniali e consegne, il " *ripianamento* " di un debito a mezzo di nuovo " *credito* ", che la banca già creditrice metta in opera con il proprio cliente, sostanzia propriamente un' **operazione di natura semplicemente contabile** attraverso una coppia di poste nel conto corrente (una in " *dare* ", l'altra in " *avere* "). Alla luce di quanto appena osservato, è stato ritenuto del tutto indifferente, nell'esaminare la revocatoria, lo **stato soggettivo del terzo**, visto che l'azione revocatoria ordinaria di atti a titolo gratuito non postula che il pregiudizio arrecato alle ragioni del creditore sia conosciuto, oltre che dal debitore, anche dal terzo beneficiario, il quale ha comunque acquisito un vantaggio senza un corrispondente sacrificio e, quindi, ben può vedere il proprio interesse posposto a quello del creditore.