

## Diritto Bancario

---

# ***Credito fondiario: percentuale di concessione e garanzie integrative***

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**



10Il secondo comma dell'art. 38 TUB prevede che «La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi ...».

Con deliberazione 22 aprile 1995 del CICR e le conseguenti Istruzioni applicative della Banca d'Italia, l'ammontare massimo dei finanziamenti fondiari è stato fissato nell'80% del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare (demandare all'Autorità di vigilanza sul sistema bancario la fissazione del limite di finanziabilità attesta che tale limite attiene alla "vigilanza prudenziale", v. artt. 51 e 53 TUB, sul contenimento dei rischi nella concessione del credito: così Cass., Sez. Un., n. 33719/2022).

La predetta percentuale di concessione è, peraltro, suscettibile di un significativo innalzamento, fino al 100% del valore dell'immobile cauzionale o del costo delle opere da eseguire sullo stesso, qualora siano prestate dal cliente idonee garanzie integrative (Banca d'Italia, Istruzioni di Vigilanza per le banche, Titolo V, Capitolo I, Sezione II). Tale previsione ha indotto le predette Sezioni Unite ad escludere che il limite di finanziabilità sia una disposizione imperativa inderogabile.

Le garanzie integrative – che non è indispensabile indicare nel contratto di finanziamento poiché non essenziali ai fini della qualificazione di 'fondarietà' dell'operazione ex art. 38 TUB e per l'acquisizione delle quali non è richiesto l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata, come per il contratto di finanziamento – sono state individuate dalla Banca d'Italia nelle seguenti: fideiussioni bancarie, polizze fideiussorie assicurative, cessioni di crediti vantati verso lo Stato o di annualità o di contributi a carico dello Stato o di enti pubblici, garanzie rilasciate da fondi pubblici o da consorzi e cooperative di garanzia e, infine, pegno su titoli di

Stato (come è evidente, si tratta di garanzie tutte caratterizzate da un elevato livello di affidabilità).

Le fidejussioni rilasciate da società non bancarie o assicurative, oppure da persone fisiche, non costituiscono “garanzie integrative” valide ai fini dell’innalzamento del limite massimo di finanziabilità dall’80% al 100% del valore dell’immobile ipotecato: il livello di affidabilità patrimoniale che risulta cogente alle tipologie di garanzie integrative si attesta sulla linea di quella data dallo Stato e dagli istituti bancari ed assicurativi sopra elencati (Cass. n. 11201/2018; Cass. n. 9079/2018; Cass. n. 10788/2022).

L’Istituto di Vigilanza ha ancora chiarito che le suddette garanzie integrative vanno acquisite in misura tale che il rapporto tra l’ammontare del finanziamento e la somma tra il valore del cespite cauzionale e delle garanzie medesime non superi il limite dell’80% (in altri termini, il finanziamento concesso, pari al 100% del valore dell’immobile, non deve comunque superare l’80% della somma tra il valore dell’immobile ipotecato e l’importo delle garanzie integrative).

Seminari di specializzazione

**CARTOLARIZZAZIONE DEI CREDITI:  
ASPETTI SOSTANZIALI E PROCESSUALI**

Scopri di più >