

## Diritto Bancario

---

# *La disciplina privilegiata delle operazioni di credito fondiario*

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Master di specializzazione

## Disciplina dei contratti bancari

Scopri di più

Il regime privilegiato del credito fondiario, disciplinato dagli artt. 38-41 del Testo Unico Bancario (TUB), introduce una serie di norme derogatorie rispetto alla disciplina di diritto comune, che attribuiscono vantaggi sia ai soggetti finanziati sia alle banche mutuanti. Tali norme, concepite per incentivare la diffusione dei finanziamenti ipotecari e garantire maggiore sicurezza giuridica agli attori coinvolti, riflettono un bilanciamento di interessi, ma presentano anche rilevanti implicazioni applicative.

Le disposizioni a favore del soggetto finanziato includono strumenti che agevolano la gestione del debito e rendono meno oneroso il ricorso al credito fondiario:

- 39, comma 5, TUB: Estende il diritto del debitore alla riduzione dell'importo ipotecario iscritto e alla restrizione dell'ipoteca. Questa previsione permette una maggiore flessibilità nella gestione dell'ipoteca in funzione dell'ammortamento del debito, favorendo l'alleggerimento della posizione ipotecaria in proporzione alla riduzione del capitale residuo.
- 39, comma 6, TUB: Prevede il diritto al frazionamento contabile e ipotecario del finanziamento per debitori, terzi acquirenti, promissari acquirenti e assegnatari di unità immobiliari in complessi condominiali. Questa norma facilita il trasferimento delle singole unità, snellendo le operazioni e consentendo la ripartizione del debito ipotecario in capo ai nuovi acquirenti delle singole unità, con una gestione autonoma di ciascuna posizione debitoria.
- 39, comma 7, TUB: Stabilisce una tariffa notarile ridotta per il credito fondiario. Tale previsione alleggerisce il peso dei costi notarili, agevolando l'accesso ai finanziamenti fondiari e incentivando la scelta di tale forma di credito da parte dei soggetti finanziati.
- 40, comma 1, TUB: Attribuisce al debitore la facoltà di estinguere anticipatamente il debito. La possibilità di rimborsare il finanziamento prima della scadenza contrattuale consente al debitore di gestire meglio il proprio indebitamento, soprattutto in caso di liquidità disponibile o di riduzione dei tassi d'interesse.
- 40, comma 2, TUB: Regola specificamente i ritardi nei pagamenti rateali, introducendo

una disciplina mitigatrice rispetto agli oneri per il debitore, che si distacca dalle norme di diritto comune per gli inadempimenti contrattuali. Questa disposizione risulta rilevante per ridurre gli effetti negativi degli occasionali ritardi nei pagamenti, evitando una rigidità eccessiva nelle penalità.

- 40-bis TUB: Prevede modalità semplificate e meno onerose per la cancellazione delle ipoteche fondiari. Con tale norma, la procedura di cancellazione ipotecaria risulta più agevole, con effetti positivi sia in termini di costi che di tempi, beneficiando quindi i debitori che abbiano estinto il proprio debito.

La normativa prevede altresì disposizioni favorevoli per le banche, rafforzando la sicurezza e la stabilità del credito fondiario e garantendo una maggiore tutela della posizione del mutuante:

- 39, comma 1, TUB: Consente alla banca di eleggere domicilio presso la propria sede ai fini dell'iscrizione ipotecaria. Questa scelta semplifica le comunicazioni e la gestione documentale.
- 39, comma 2, TUB: Riconosce la facoltà di annotare, a margine dell'iscrizione ipotecaria, le variazioni negli interessi pattuiti in un successivo atto, con effetto retroattivo all'iscrizione originaria. Tale disposizione consente di aggiornare gli oneri finanziari del credito fondiario senza necessità di una nuova iscrizione, mantenendo la posizione ipotecaria invariata in termini di efficacia e garantendo l'adeguamento del contratto alle eventuali modifiche pattuite.
- 39, comma 3, TUB: Garantisce alla banca che il proprio credito per finanziamenti indicizzati sia coperto dall'ipoteca fino all'importo effettivamente dovuto. La norma specifica che ciò è possibile solo se le clausole di indicizzazione sono menzionate nell'iscrizione ipotecaria, rafforzando la tutela della banca rispetto ai rischi di variazioni economiche sfavorevoli.
- 39, comma 4, TUB: Introduce il consolidamento abbreviato dell'iscrizione ipotecaria in 10 giorni, unitamente all'esonero dalla revocatoria fallimentare per i pagamenti eseguiti dal debitore. Questa garanzia speciale, riducendo il rischio di contestazioni nei casi di procedure concorsuali, tutela la banca contro l'insolvenza del debitore con maggiore rapidità e sicurezza rispetto alla normativa fallimentare ordinaria.
- 41 TUB: Riguarda il procedimento esecutivo fondiario e la sua relazione con la disciplina fallimentare/liquidazione giudiziale. In tale contesto, il credito fondiario beneficia di una speciale procedura esecutiva, che permette alla banca di agire con maggiore celerità e di ottenere la soddisfazione del proprio credito senza dover necessariamente attendere le lunghe tempistiche della liquidazione giudiziale.

Infine, merita attenzione la mancata attuazione della delega contenuta nell'art. 7, comma 4, della L. n. 155/2017 ("Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza"), che avrebbe dovuto limitare o eliminare i privilegi del credito fondiario nelle procedure concorsuali. Tale delega, nonostante fosse stata concepita per armonizzare la tutela dei creditori nel contesto della crisi d'impresa, non è stata concretizzata. Le peculiarità del credito fondiario, sebbene ancora rilevanti, mostrano una riduzione del divario rispetto al credito ipotecario ordinario. Le recenti riforme, orientate alla semplificazione e alla parità di



trattamento dei creditori, sollevano interrogativi sull'opportunità di mantenere tale regime privilegiato.

Master di specializzazione

## Disciplina dei contratti bancari

Scopri di più