

## Diritto Bancario

---

# Operatività di credito fondiario: riduzione e restrizioni ipotecarie

di Fabio Fiorucci, Avvocato

Master di specializzazione

## Come tutelare il cliente nel contenzioso bancario

Scopri di più

Ai sensi dell'art. 39, comma 5, TUB, i debitori hanno diritto di richiedere, una volta estinto almeno un quinto del debito originario, una **riduzione** proporzionale della somma iscritta a garanzia ipotecaria, con conseguente diminuzione della soglia di responsabilità ipotecaria. La riduzione prevista da tale disposizione, che sostanzialmente riprende quanto stabilito dall'art. 2873, comma 2, c.c., riguarda l'importo iscritto a garanzia.

La cosiddetta **restrizione ipotecaria**, contemplata nella seconda parte del quinto comma citato, attiene invece alla consistenza dell'immobile costituito in garanzia. In particolare, il debitore ha il diritto di «ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati quando, dai documenti prodotti o da perizie», risulti che le somme ancora dovute siano adeguatamente garantite dai beni rimanenti «ai sensi dell'art. 38».

Sul piano operativo, la procedibilità della richiesta di restrizione deve essere valutata stimando la capienza dei cespiti ipotecati al momento della richiesta stessa, senza fare riferimento al valore immobiliare periziato al tempo della concessione del finanziamento fondiario. Con riferimento alle modalità di esercizio del diritto alla restrizione, si ritiene che esso sia subordinato al rispetto dell'originario coefficiente di concessione, ossia del rapporto tra l'importo del finanziamento e il valore attuale (aggiornato) del bene concesso in garanzia (cfr. Trib. Ancona, sez. distaccata di Jesi, 16 luglio 2011; ABF Roma, 19 maggio 2011, n. 1053). In tale ottica, il concetto di «garanzia sufficiente» va inteso nel senso che il credito residuo può avere un importo massimo pari all'80% del valore degli immobili soggetti a ipoteca, a seguito della riduzione, senza che sia necessario anche il requisito dell'estinzione di almeno un quinto del debito residuo (cfr. Collegio di coordinamento ABF, n. 6137/2014; ABF Palermo, n. 4677/2022).

In proposito, è comunque opportuno ricordare quanto affermato dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 33719/2022.

Secondo tale pronuncia, la percentuale di concessione costituisce una regola di comportamento e non un requisito essenziale per la qualificazione del mutuo come fondiario.

Infatti, in materia di mutuo fondiario, il limite di finanziabilità di cui all'art. 38, comma 2, del d.lgs. n. 385/1993 non rappresenta un elemento essenziale del contenuto del contratto, in quanto non si configura come norma determinativa del contenuto contrattuale né come disposizione posta a presidio della validità dello stesso. Si tratta piuttosto di un elemento specificativo o integrativo dell'oggetto contrattuale. La disposizione che attribuisce all'Autorità di vigilanza il compito di fissare il limite di finanziabilità nell'ambito della «vigilanza prudenziale» (artt. 51 e 53 TUB) non integra una norma imperativa, la cui violazione possa comportare la nullità (e il conseguente travolgimento) del contratto. Al contrario, dichiarare nullo un mutuo già erogato – con il venir meno della connessa garanzia ipotecaria – rischierebbe di pregiudicare proprio l'interesse che la norma intende proteggere, ossia la stabilità patrimoniale della banca e il contenimento dei rischi nella concessione del credito.

È infine rilevante sottolineare che la richiesta di restrizione ipotecaria può essere avanzata anche dal terzo datore di ipoteca (cfr. ABF Palermo n. 4677/2022).

Tra i soggetti legittimati a chiedere la riduzione e le restrizioni rientrano anche l'accollante, il fideiussore, il terzo acquirente dell'immobile ipotecato.

Master di specializzazione

**Come tutelare il cliente nel contenzioso bancario**

Scopri di più